

**ANALISIS PENGGUNAAN LEMBAGA PENGIKATAN JUAL BELI
SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI ALTERNATIF
PENYELESAIAN MASALAH KEPEMILIKAN SATUAN
RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING
DI INDONESIA**

TESIS

Nama: KARTIKA, S.H.

NPM : 0606007844



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI, 2008**

ABSTRAK

Nama : KARTIKA, S.H.
Program studi : Magister Kenotariatan
Judul : Analisis Penggunaan Lembaga Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah
Susun Sebagai Alternatif Penyelesaian Masalah Kepemilikan
Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia

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 perundang-undangan 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.

ABSTRACT

Name : KARTIKA, S.H.
Study Programme : Master of Notary
Title : Analysis The Existence Of Binding Agreement For Sales And Purchase Of Apartment Unit As An Alternative Problem Solving Of The Ownership Of Apartment Unit By Foreign Citizen In Indonesia.

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.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iii
DAFTAR ISI	v

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH	1
B. POKOK PERMASALAHAN	7
C. METODE PENELITIAN	8
D. SISTEMATIKA PENULISAN	9

BAB II

ANALISIS PENGGUNAAN LEMBAGA PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN MASALAH KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA

A. TINJAUAN UMUM TENTANG RUMAH SUSUN

1. PENGERTIAN RUMAH SUSUN	11
2. PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN	13
3. PERSYARATAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN	17
4. BUKTI KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN	19
5. PEMINDAHAN HAK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN	23

B. PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN OLEH

WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA	29
C. TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN PADA UMUMNYA, PERJANJIAN JUAL BELI, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA	
1. PERJANJIAN	
a. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya	34
b. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian	34
c. Syarat Sahnya Perjanjian	36
2. PERJANJIAN JUAL BELI	39
3. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	42
4. PEMBERIAN KUASA	
a. Pengertian Pemberian Kuasa	45
b. Jenis Pemberian Kuasa	45
c. Berakhirnya Pemberian Kuasa	47
d. Kuasa Jual	48
D. ANALISA MENGENAI PENGGUNAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA JUAL ATAS SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN MASALAH KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA	
1. Kemungkinan Pemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing	50

2. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual	52
---	----

BAB III

PENUTUP

A. SIMPULAN	59
B. SARAN	62

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.¹ Seiring dengan bertambah padatnya jumlah penduduk serta lahan pemukiman yang terbatas dan harga tanah yang semakin mahal, maka pembangunan perumahan dalam bentuk rumah susun menjadi solusi yang tepat sebagai suatu usaha pengembangan perumahan dan pemukiman dengan daya tampung yang tinggi guna mengoptimalkan penggunaan sumber daya tanah yang berdaya guna serta berhasil guna dan diarahkan juga untuk mendukung konsep tata ruang daerah yang dikaitkan dengan pengembangan daerah perkotaan ke arah vertikal serta untuk meremajakan daerah pemukiman kumuh.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS) dinyatakan bahwa sebenarnya pembangunan rumah susun ditujukan pada masyarakat yang berpenghasilan rendah,² tetapi

¹ Arie S. Hutagalung (a), *Condominium dan Permasalahannya (Edisi Revisi)*, Cet.1, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2007), hal. 1.

² Indonesia (a), *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU No. 16, LN No. 75 tahun 1985, TLN. No. 3318, ps. 5 ayat (1).

dengan era globalisasi dewasa ini yang mengarah pada modernisasi dan eksklusifitas maka penyelenggaraan rumah susun kini tidak hanya terbatas bagi mereka yang berpenghasilan rendah tetapi juga bagi golongan menengah ke atas, hal inilah yang melatarbelakangi timbulnya bermacam-macam penyebutan untuk rumah susun seperti *apartemen* atau *condominium* (*co* berarti *bersama-sama*, *dominium* berarti *pemilikan*)³. Namun karena Undang-undang nya adalah Undang-undang Tentang Rumah Susun, maka penyebutan dalam penulisan ini tetap menggunakan istilah rumah susun.

Menyadari tuntutan dan dampak dari era globalisasi, dimana bidang properti dari negara lain sudah melihat peluang untuk memasarkan properti mereka di Indonesia, maka hal tersebut juga membuka peluang bagi Indonesia untuk memasarkan dan menjual properti kepada warga negara atau badan hukum asing, dengan tujuan untuk memperlancar arus modal, informasi dan penanaman modal asing di Indonesia. Bagi warga negara asing akan lebih mudah bila mereka memiliki tempat tinggal khususnya di tempat di mana mereka melakukan kegiatan usahanya, keadaan seperti itulah yang mendorong timbulnya gagasan mengenai kemungkinan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia agar dapat membeli dan memiliki properti khususnya rumah susun di Indonesia. Terbukanya kesempatan bagi warga negara asing untuk memiliki properti di Indonesia akan sangat menguntungkan kedua belah pihak, baik terhadap warga negara asing, di mana mereka dapat memiliki tempat tinggal tanpa harus menyewa maupun

³ Arie S. Hutagalung (b), *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2002), hal. 161.

terhadap Indonesia merupakan prospek yang potensial untuk meningkatkan penanaman modal asing.

Dalam hukum tanah nasional hubungan hukum antara orang baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing serta perbuatan hukumnya yang berkaitan dengan tanah telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), salah satu prinsip yang dianut oleh UUPA adalah prinsip nasionalitas, maksudnya adalah hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi dalam frasa yang termuat dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945, hubungan yang dimaksud disini adalah dalam wujud hak milik, sedangkan bagi warga negara asing dan badan hukum asing dapat diberikan hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 42 UUPA, yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (PP No. 40/1996) dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (PP No. 41/1996).⁴ Aspek keadilan dalam peraturan perundang-undangan tersebut dapat dilihat dari dua sisi, pada satu sisi warga negara asing dan badan hukum asing diberi kesempatan untuk memiliki hak atas tanah beserta bangunan, namun di sisi lain agar tidak mengurangi perlindungan yang diberikan pemerintah pada

⁴ Maria S.W. Sumardjono (a), *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga negara asing dan Badan Hukum Asing*, Cet.1, (Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2007), hal. 1-2.

warganya sendiri, maka diberikan berbagai persyaratan bagi warga negara asing dan badan hukum asing untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan.

Pasal 7 ayat (1) UURS menyebutkan bahwa pembangunan rumah susun hanya dapat dilakukan di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan⁵ dan dalam Pasal 8 ayat (1) UURS disebutkan pula bahwa satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.⁶ Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka jelas diatur bahwa pemilik satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanahnya, sehingga pemilikannya terbatas kepada orang-orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama dimana rumah susun tersebut dibangun. Ketentuan tersebut sejalan dengan konsep rumah susun yang dianut oleh Indonesia, berbeda dengan konsep rumah susun pada umumnya yang dikenal dengan *strata title*. *Strata title* memungkinkan seseorang memiliki satuan rumah susun tanpa memiliki tanah bersama (tanah di bawah bangunan rumah susun). Sedangkan Indonesia memandang pemilik satuan rumah susun adalah juga pemilik tanah bersama sehingga konsekuensinya, untuk warga negara asing, tanah bersama juga harus atas hak pakai.

Permasalahannya dewasa ini adalah bagaimana jika rumah susun yang ingin dimiliki oleh warga negara asing tersebut didirikan di atas tanah hak guna bangunan sedangkan terhadap warga negara asing sebagaimana telah dijelaskan di

⁵ Indonesia (a), *Op.Cit.*, ps. 7 ayat (1).

⁶ *Ibid.*, ps. 8 ayat (1) .

atas hanya dapat diberikan hak pakai?, jawaban dari pertanyaan tersebut adalah warga negara asing menjadi tidak dapat memiliki satuan rumah susun. Keadaan tersebut terjadi karena sampai saat ini banyak perusahaan penyelenggara pembangunan yang enggan membangun rumah susun di atas tanah hak pakai, dikarenakan beberapa faktor, *pertama* perusahaan penyelenggara pembangunan memiliki target pemasaran yang luas dalam arti tidak terbatas pada warga negara asing saja, tetapi juga warga negara Indonesia dan sebagai subjek yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan tanah (dalam arti dapat menjadi pemegang hak milik), maka hak pakai dianggap sebagai hak atas tanah yang memiliki gradasi paling rendah bila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya khususnya dalam hal jangka waktu penguasaannya, *kedua* bagi perusahaan penyelenggara pembangunan, membangun rumah susun di atas tanah hak pakai sulit untuk mendapatkan pemasaran dalam arti karena pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah negara untuk setiap pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun dan mendaftarnya diperlukan izin pemindahan hak oleh pejabat yang berwenang.⁷

Dalam praktek upaya yang dilakukan untuk memberikan kemungkinan bagi warga negara asing untuk memiliki satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah yang berstatus hak guna bangunan ditempuh dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yaitu perjanjian yang akan mengikat penjual (perusahaan penyelenggara pembangunan) untuk menjual barang miliknya (satuan rumah susun) kepada pembeli (warga negara asing) dan pembeli terikat kewajiban

⁷ Indonesia (b), *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria*, UU No. 5, LN No. 104 tahun 1960, TLN. No. 2043, ps. 43.

untuk membeli apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, dimana pembayaran atas satuan rumah susun yang menjadi objek dalam perjanjian dilakukan secara lunas, sehingga dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut juga diperjanjikan bahwa pihak pembeli berhak untuk melakukan tindakan hukum apapun atas satuan rumah susun tersebut termasuk tetapi tidak terbatas untuk menempati, menyewakan bahkan mengalihkan kepada pihak lain. Perjanjian mana kemudian diikuti dengan suatu kuasa jual yang memberikan kuasa secara khusus kepada pembeli agar dapat menjual satuan rumah susun tersebut kepada pihak lain. Mengenai perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya telah diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/Tahun 1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun (Kepmenpera No. 11/KPTS/1994), akan tetapi perjanjian yang dimaksud dalam ketentuan tersebut lebih mengarah kepada suatu perjanjian pendahuluan (umumnya perjanjian ini dibuat karena rumah susun masih dalam proses pembangunan) yang menjadi dasar dari jual beli, yaitu perjanjian yang dibuat didasarkan pada kesepakatan yang dilakukan oleh calon pembeli dengan calon penjual untuk melakukan suatu perjanjian jual beli pada waktu yang akan ditentukan. Pengikatan jual beli bukanlah perjanjian jual beli tetapi perjanjian yang dibuat secara tertulis dimana perjanjian tersebut akan mengikat penjual untuk menjual barang miliknya kepada calon pembeli dan calon pembeli terikat kewajiban untuk membeli apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Menjadi pertanyaan selanjutnya adalah apakah perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual yang digunakan dalam praktek sebagai alternatif penyelesaian masalah kepemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing adalah sah menurut hukum ataukah suatu bentuk penyelundupan hukum karena sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya dan berdasarkan pasal 26 ayat (2) UUPA, telah diatur bahwa setiap perbuatan hukum baik secara langsung maupun tidak langsung yang bermaksud untuk memindahkan hak kepemilikan atas tanah serta bangunan kepada pihak yang tidak memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah dapat berakibat perbuatan hukum tersebut batal demi hukum, tanah menjadi milik negara dan segala biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli (warga negara asing) tidak dapat dituntut kembali. Berdasarkan seluruh pemaparan di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai permasalahan rumah susun, khususnya mengenai keabsahan penggunaan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual sebagai alternatif penyelesaian masalah kepemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing.

B. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian sebelumnya, maka yang menjadi pokok permasalahan adalah:

1. Bagaimanakah kemungkinan pemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing yang bukan subjek Hak Guna Bangunan?
2. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli beserta Kuasa Jual tersebut sah secara hukum ataukah merupakan suatu penyimpangan hukum?

C. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dipakai dalam rangka penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Data yang dikumpulkan berupa data sekunder, yaitu data yang telah dalam keadaan siap pakai, bentuk dan isinya telah disusun penulis terdahulu dan dapat diperoleh tanpa terikat waktu dan tempat.⁸ Data sekunder yang digunakan terdiri dari:

1. Bahan Hukum primer, yang meliputi peraturan perundang-undangan baik di bidang pertanahan maupun peraturan lain yang terkait dengan pemilikan tanah beserta bangunan khususnya satuan rumah susun oleh Warga negara asing, yang akan digunakan sebagai landasan hukum untuk menjawab pokok permasalahan;
2. Bahan hukum sekunder, meliputi Rancangan Undang-Undang, hasil penelitian dan artikel atau hasil karya dalam kalangan hukum yang berhubungan dengan permasalahan untuk memperbandingkan antara teori yang satu dengan yang lain serta untuk memperluas wacana untuk menjawab pokok permasalahan;
3. Bahan hukum tertier, yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus, untuk mencari istilah-istilah yang berkaitan dengan hukum.

Penelitian ini bersifat eksplanatoris yaitu untuk memberikan penjelasan secara lebih mendalam mengenai ruang lingkup pemilikan tanah beserta bangunan khususnya satuan rumah susun oleh Warga negara asing serta mengenai

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. 6, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 1994), hal. 37.

keabsahan penggunaan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual sebagai alternatif penyelesaian masalah kepemilikan satuan rumah susun oleh Warga negara asing, alat pengumpulan data yang diperlukan meliputi studi dokumen dan wawancara dengan menggunakan pedoman *interview guide*. Wawancara dilakukan terhadap nara sumber yang dianggap memiliki informasi atau hubungan dengan masalah yang ditulis sebagai data primer. Keseluruhan data yang diperoleh kemudian diolah dengan metode kualitatif, yaitu menguraikan data yang ditemukan secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa dan dibahas.⁹

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Tesis ini terdiri dari tiga bab dan setiap bab dibagi dalam beberapa subbab. Sistematika tesis ini dapat diuraikan sebagai berikut:

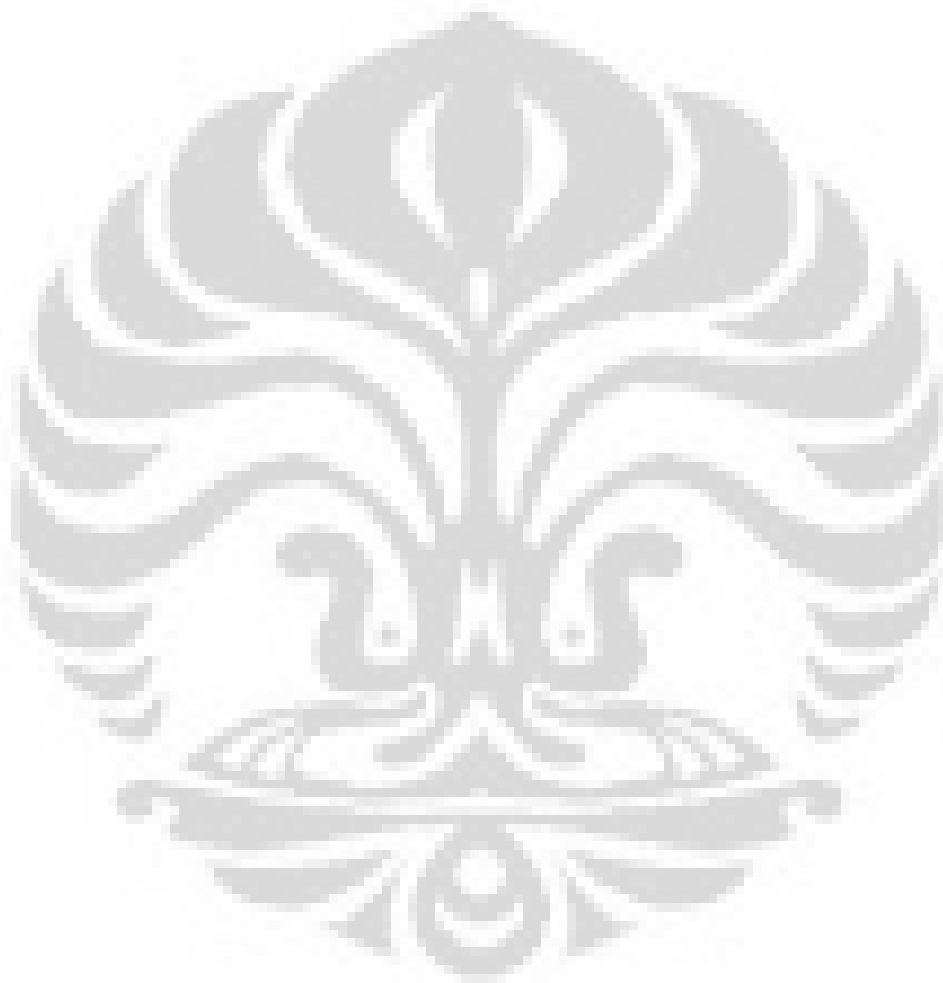
BAB I, merupakan Bab Pendahuluan. Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II, merupakan Bab tinjauan umum tentang pengertian dari rumah susun di Indonesia antara lain mengenai pemilikan satuan rumah susun, pembangunan rumah susun, tanda bukti pemilikan satuan rumah susun, landasan yuridis sistem pemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing, tinjauan tentang perjanjian pada umumnya serta keabsahan dari suatu perjanjian menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata), tinjauan umum tentang jual beli, perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual, serta pembahasan dan analisis hukum mengenai penggunaan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual yang

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet.3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), 1986), hal. 32.

dibuat secara notariil sebagai alternatif penyelesaian masalah kepemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing.

BAB III, merupakan Bab penutup dari tesis ini yang terdiri atas kesimpulan dan saran.



BAB II

**ANALISIS PENGGUNAAN LEMBAGA PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN
RUMAH SUSUN SEBAGAI ALTERNATIF
PENYELESAIAN MASALAH KEPEMILIKAN SATUAN
RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING
DI INDONESIA**

A. TINJAUAN UMUM TENTANG RUMAH SUSUN

1. PENGERTIAN RUMAH SUSUN

Pengertian rumah susun menurut Pasal 1 ayat (1) UURS adalah:

“Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, terutama bentuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.”¹⁰

Penjelasan UURS lebih lanjut menjabarkan pengertian mengenai rumah susun sebagai berikut:

“Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal dan vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya yang dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, ada bagian

¹⁰ Indonesia (a), *Op.Cit.*, ps. 1 ayat (1).

bersama dari bangunan tersebut serta benda bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan rumah susun yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki perorangan.”¹¹

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, maka dapat kita lihat bahwa sistem pemilikan rumah susun mengandung sifat:

- a. hak pemilikan perseorangan, yaitu hak untuk dapat memiliki dan menggunakan secara terpisah atas masing-masing satuan rumah susun yang dimiliki ;
- b. hak pemilikan bersama, yaitu hak atas bagian-bagian yang disebut sebagai bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dimiliki dan digunakan untuk pemakaian bersama oleh para pemilik satuan rumah susun.

Satuan rumah susun pada dasarnya merupakan dimensi dan volume ruang tertentu yang memiliki pembatasan yang jelas baik pada alasnya berupa lantai, bagian atasnya berupa atap dari bangunan yang bersangkutan dan bagian samping dimana pembatasannya tidak harus berupa dinding atau tembok tertutup. Sedangkan hak pemilikan bersama dari rumah susun terwujud dalam bentuk:¹²

- a. Bagian bersama, yaitu bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan rumah susun.

¹¹ Hutagalung (a), *Op.Cit.*, hal.12.

¹² *Ibid.*, hal. 14-15.

- Bagian bersama ini merupakan struktur bangunan dari rumah susun, antara lain terdiri atas pondasi, dinding-dinding struktur utama, atap, ruang masuk, koridor, selasar, tangga, pintu-pintu serta tangga darurat, jalan masuk dan keluar rumah susun, jaringan-jaringan listrik, gas dan telekomunikasi. Bagian bersama ini tidak dapat dihaki atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun tetapi merupakan link bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.
- b. Benda bersama adalah benda-benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi dimiliki bersama serta tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Benda bersama yang melengkapi rumah susun agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya, antara lain terdiri dari lift, tangga berjalan (eskalator), pertamanan, pelataran parkir, fasilitas olahraga dan rekreasi di atas tanah bersama.
 - c. Tanah bersama, yaitu sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah, yang di atasnya berdiri rumah susun serta ditetapkan pembatasannya dengan persyaratan ijin bangunan.

Berdasarkan Pasal 7 UURS pembangunan rumah susun di Indonesia ditetapkan hanya dapat dibangun di atas tanah yang dikuasai dengan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan. Hak atas tanah bersama ini sangat menentukan dapat tidaknya seseorang memiliki hak milik atas satuan rumah susun. Tanah bersama yang jelas pembatasannya dimana berdiri rumah susun dan prasarana serta fasilitasnya inilah yang membentuk lingkungan rumah susun.

2. PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

a. Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, yaitu badan hukum yang modalnya, baik seluruh maupun sebagian adalah milik negara; Koperasi; Badan Usaha Milik Swasta, baik yang permodalannya berasal dari dalam negeri atau modal nasional, campuran antara asing dan nasional maupun yang seluruh permodalannya berasal dari asing; swadaya masyarakat, serta dimungkinkan kerja sama antara badan-badan tersebut sebagai penyelenggara pembangunan rumah susun.¹³

b. Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun

Jenis tanah hak apa yang akan digunakan untuk pembangunan rumah susun tergantung pada status hukum dari penyelenggara pembangunan rumah susun dan kepada siapa satuan-satuan rumah susun tersebut akan dijual. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, berdasarkan Pasal 7 UURS, maka rumah susun dapat dibangun di atas tanah :

1) Hak Milik

Hak Milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu yang ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 (PP No. 38/1963) seperti :

- a) Bank-bank Pemerintah ;
- b) Koperasi Pertanian ;

¹³ Indonesia (a), *Op.Cit.*, ps. 5 ayat (2)

- c) Badan-badan Keagamaan ;
- d) Badan-badan sosial.

Kesemuanya dengan catatan ditunjuk Pemerintah setelah mendengar Menteri yang memiliki yurisdiksi atas badan-badan tersebut di atas.

Mengingat bahwa pemilik satuan rumah susun harus memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah bersama di atas mana rumah susun didirikan, maka satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk berdasarkan PP No. 38/1963 tersebut.¹⁴

2). Hak Guna Bangunan

Merupakan hak untuk mendirikan bangunan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, adapun jangka waktunya adalah 30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun dan dapat diperbaharui dengan jangka waktu yang sama. Subjek dari hak guna bangunan ini adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.¹⁵

3). Hak Pakai

adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai negara atau tanah milik orang lain yang memberi kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian

¹⁴ Hutagalung (a), *Op.Cit.*, hal. 21.

¹⁵ *Ibid.*, hal 22.

sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Jangka waktu hak pakai 25 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun untuk kemudian dapat diperbaharui lagi.

Subjek hak pakai adalah warga negara Indonesia; warga negara asing yang bertempat tinggal di Indonesia; badan hukum yang didirikan menurut hukum dan berkedudukan di Indonesia; badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.¹⁶

4) Hak Pengelolaan

adalah hak yang berisikan wewenang untuk :

- a) merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah ;
- b) menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usaha sendiri;
- c) menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh Pemerintah yang memegang hak itu yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang.

Hak pengelolaan atas tanah negara diberikan kepada perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya berasal dari pemerintah/pemerintah daerah. Apabila rumah susun dibangun di atas tanah hak pengelolaan, maka penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai dan menentukan batas status tanah yang bersangkutan. Pemberian status hak guna bangunan harus sudah selesai sebelum satuan rumah susun dijual,

¹⁶ *Ibid.*

persyaratan ini dimaksudkan untuk melindungi para pembeli satuan rumah susun.¹⁷

3. PERSYARATAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Pasal 6 UURS juncto Bab III Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (PP No. 4/1988) menetapkan bahwa pembangunan rumah susun harus memenuhi berbagai persyaratan teknis dan administratif guna menjamin keamanan, keselamatan, dan kenyamanan dalam penghunian suatu bangunan rumah susun. Menurut PP No. 4/1988 yang dimaksud persyaratan teknis meliputi syarat tentang struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan lain-lain yang berhubungan dengan rancangan bangunan termasuk kelengkapan prasaranan dan fasilitas lingkungan. Persyaratan teknis tersebut meliputi:¹⁸

- a. syarat teknis untuk ruang yang diatur dalam Pasal 11;
- b. syarat teknis untuk struktur, komponen dan bahan bangunan, yang diatur dalam Pasal 12 dan Pasal 13;
- c. syarat teknis untuk kelengkapan rumah susun, yang diatur dalam Pasal 14 dan Pasal 15;
- d. syarat teknis untuk satuan rumah susun, yang diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 19;

¹⁷ *Ibid.*, hal. 23.

¹⁸ *Ibid.*, hal. 34-35.

- e. syarat teknis untuk bagian bersama dan benda bersama, yang diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 21;
- f. syarat teknis untuk lokasi rumah susun, yang diatur dalam Pasal 22;
- g. syarat teknis untuk kepadatan dan tata letak bangunan, yang diatur dalam Pasal 23 dan Pasal 24;
- h. syarat teknis untuk prasarana lingkungan, yang diatur dalam Pasal 25 dan Pasal 26;
- i. syarat teknis untuk fasilitas lingkungan, yang diatur dalam Pasal 27 dan Pasal 28.

Sedangkan untuk persyaratan administratif meliputi persyaratan dalam pembangunan rumah susun yang harus didasarkan pada ijin yang diberikan oleh pemerintah daerah yaitu seperti perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi, izin mendirikan bangunan, izin layak huni hingga sertipikat tanahnya (Pasal 30). Persyaratan baik teknis maupun administratif tersebut wajib dipenuhi oleh setiap penyelenggara pembangunan rumah susun.

Setelah pembangunan rumah susun selesai dibangun, ada tiga syarat yang harus dipenuhi oleh penyelenggara pembangunan sebelum satuan-satuan rumah susun dijual, yaitu:¹⁹

- a. penyelenggara pembangunan wajib mengajukan permohonan dan memperoleh izin layak huni ;
- b. penyelenggara pembangunan wajib mengadakan pemisahan dalam satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah

¹⁹ *Ibid.*, hal. 35.

bersama dalam pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya;

- c. penyelenggara pembangunan wajib mengusahakan agar setiap satuan rumah susun bersertipikat.

Bagi para pemilik satuan rumah susun atau para penghuninya berkewajiban membentuk apa yang disebut perhimpunan penghuni, yaitu suatu badan hukum yang akan mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya. Perhimpunan penghuni berfungsi untuk membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman serta mengatur dan membina kehidupan para penghuni. Mengenai pembiayaannya menjadi tanggungan para pemilik atau penghuni bersama menurut imbalan nilai perbandingan proporsionalnya masing-masing. Pembayaran iuran bulanan listrik dan air bersih juga diorganisir oleh badan pengelola, perlu diperhatikan pula bahwa iuran atau service charge yang dipungut oleh badan pengelola setiap bulannya diluar iuran listrik dan air bersih yang telah dipergunakan oleh masing-masing pemilik dan penghuni.

4. BUKTI KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak bagi pemilik satuan rumah susun, maka diberikan alat bukti bagi pemilik satuan rumah susun dalam bentuk sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang terdiri dari:²⁰

- a. salinan buku tanah dan surat ukur tanah bersama
- b. gambar denah tingkat rumah susun yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki
- c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama yang seluruhnya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Ketiganya sebagai satu kesatuan yang dijilid dalam satu sampul dokumen dan merupakan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

Bila ditinjau dari UURS dan PP No. 4/1988, maka dapat kita lihat bahwa sertipikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan salah satu produk dari suatu rangkaian proses perizinan pada sistem rumah susun. Sebagai salah satu produk dari suatu rangkaian, maka produk tersebut sangat bergantung pada produk-produk perizinan yang dihasilkan sebelumnya, antara lain izin lokasi dan izin mendirikan bangunan. Rangkaian proses perizinan dan tata guna tanah yang ada sampai terbitnya suatu sertipikat Hak milik atas satuan rumah susun berdasar PP No. 4/1988 meliputi:

- a. kegiatan pencadangan tanah/izin lokasi, dimana penyelenggara pembangunan harus mengajukan permohonan kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan izin lokasi yang dipilih oleh penyelenggara pembangunan sebagai lokasi didirikannya bangunan rumah susun;²¹
- b. pembebasan tanah/perolehan tanah bersama, untuk memperoleh tanah/lokasi yang akan menjadi tempat didirikannya bangunan rumah susun, tata cara

²⁰ Indonesia (a), *Op.Cit.*, ps. 9 ayat (2).

²¹ Hutagalung (a), *Op.Cit.*, hal. 40.

perolehan tanah ini tergantung pada status dari tanah tersebut, bila tanah berstatus (i) tanah negara, maka dapat diperoleh melalui permohonan hak; (ii) tanah hak ulayat dengan meminta kesediaan penguasa masyarakat hukum adat untuk melepaskan hak ulayatnya disertai dengan pemberian ganti rugi kemudian mengajukan permohonan hak baru atas tanah tersebut yang disesuaikan dengan status pihak yang akan menggunakan dan peruntukannya melalui acara pemberian hak atas tanah oleh pemerintah; bila tanah bersangkutan berstatus (iii) tanah hak, maka cara perolehannya tergantung dari kesediaan pihak yang menguasai tanah tersebut, apabila terdapat kesediaan dari pemilik hak atas tanah untuk menyerahkan dengan sukarela dan pihak yang memerlukan tanah memenuhi persyaratan sebagai subjek hak atas tanah, maka perolehan hak dapat dilakukan melalui jual beli, bila pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi persyaratan, maka dilakukan melalui pelepasan hak yang diikuti dengan permohonan dan pemberian hak, sebaliknya bila tidak terdapat kesediaan dari pihak yang menguasai tanah tersebut untuk menyerahkan hak atas tanahnya dengan sukarela, maka pihak yang memerlukan tanah dapat memperolehnya dengan cara pencabutan hak , yaitu proses pengambilan tanah secara paksa dimana untuk proses ini harus memenuhi ketentuan yang termaktub dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya (UU No. 20/1961), dimana pencabutan hak ini baru dapat dilakukan bila tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum;²²

- c. Izin Mendirikan Bangunan, yang merupakan salah satu persyaratan administratif dalam pembangunan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 ayat (1) UURS, setelah Izin ini diperoleh barulah penyelenggara pembangunan dapat memulai kegiatan pembangunan rumah susun tersebut (Pasal 30);²³
- d. Pengesahan Pertelaan, pertelaan mengenai berapa besarnya bagian hak pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang dibuat oleh penyelenggara pembangunan harus dimohonkan pengesahannya kepada Pemerintah Daerah Tingkat II, kecuali di Jakarta pengesahan pertelaan dilakukan oleh Gubernur (Pasal 31);²⁴
- e. Izin Layak Huni, karena pembangunan rumah susun sangat erat kaitannya dengan masalah keselamatan para penghuninya, maka sebelum diterbitkan sertifikat penyelenggara pembangunan harus terlebih dahulu memperoleh izin layak huni sebagai tanda bahwa pembangunan rumah susun baik dari segi konstruksi, arsitektur, instalasi dan perlengkapan pembangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Penjelasan Pasal 35 ayat (2));²⁵
- f. Pengesahan akta Pemisahan Rumah Susun, dalam Pasal 7 ayat (3) UURS diatur bahwa penyelenggara pembangunan berkewajiban untuk memisahkan rumah

²² *Ibid.*, hal. 41-42.

²³ *Ibid.*, hal. 43.

²⁴ *Ibid.*, hal. 44.

²⁵ *Ibid.*

susun atas satuan-satuan rumah susun dan yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dan dituangkan dalam bentuk akta. Akta pemisahan ini kemudian dibuat oleh penyelenggara pembangunan dengan memenuhi persyaratan dan tata cara pengisian serta pendaftaran akta pemisahan satuan rumah susun sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 (Peraturan Ka BPN No. 2/1989), kemudian disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II kecuali untuk DKI Jakarta disahkan oleh Gubernur (Pasal 39),²⁶

- g. Pendaftaran Akta Pemisahan dan Sertifikasi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, setelah akta pemisahan tersebut didaftarkan dan dibuatkan buku tanah hak milik atas satuan rumah susun, oleh Kantor Pertanahan kemudian diterbitkan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan jumlah satuan rumah susun, yang seluruhnya masih atas nama penyelenggara pembangunan, sertipikat hak milik atas satuan rumah susun ini terdiri atas : (i) salinan buku tanah hak milik atas satuan rumah susun, (ii) salinan Surat Ukur/Gambar Situasi dari tanah bersama, (iii) Gambar Denah satuan rumah susun yang dengan jelas menunjukkan tingkat rumah susun dan lokasi rumah susun, ketiganya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen.²⁷

²⁶ *Ibid.*, hal. 45.

²⁷ *Ibid.*, hal. 46.

5. PEMINDAHAN HAK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

Hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih dengan dua cara, yaitu :²⁸

- a. Pewarisan, yaitu peralihan hak kepada ahli waris yang terjadi karena suatu peristiwa hukum, yaitu dengan meninggalnya pewaris, untuk peralihan hak secara pewarisan dibutuhkan surat keterangan kematian dan surat keterangan waris kemudian dilakukan permohonan balik nama sertifikat hak milik atas satuan rumah susun tersebut dari nama pewaris kepada ahli waris;
- b. Pemindahan hak, yaitu suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memindahkan hak kepada pihak lain yang dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap hak milik atas satuan rumah susun misalnya dengan jual beli, tukar menukar, hibah maupun dengan perjanjian lain.

Dalam hal pemindahan hak yang dilakukan dengan perbuatan hukum jual beli satuan rumah susun antara penyelenggara pembangunan dengan pembeli, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi antara lain:²⁹

- a. mengajukan izin layak huni kepada pemerintah daerah, dimana pemerintah daerah baru akan memberikan izin layak huni bila hasil pemeriksaan terhadap bangunan rumah susun sudah benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang dimuat dalam izin mendirikan bangunan;
- b. Memisahkan rumah susun yang terdiri atas satuan rumah susun, yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dalam suatu pertelaan,

²⁸ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cet. 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hal. 32.

²⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet.8, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 347.

dalam bentuk, gambar dan uraian yang jelas batas-batasnya dalam suatu akta pemisahan;

- c. Menyerahkan akta pemisahan, sertifikat hak atas tanahnya dan izin layak huni kepada kantor pertanahan, guna penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun bagi setiap satuan rumah susun yang menjadi bagian rumah susun yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap perbuatan hukum pemindahan hak termasuk jual beli atas satuan rumah susun harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai tanda bukti terjadinya peralihan hak, kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan setempat agar perbuatan hukumnya mengikat pihak ketiga dan guna memenuhi persyaratan publisitas. Demikian pula halnya dengan pembeli juga terdapat persyaratan yang harus dipenuhi bahwa yang dapat membeli dan memiliki satuan rumah susun adalah perorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah bersama dimana rumah susun tersebut didirikan.

Berdasarkan uraian di atas satuan rumah susun baru dapat diperjual belikan setelah memperoleh izin layak huni dari pemerintah daerah dan sertifikat satuan rumah susun tersebut sudah selesai. Namun dalam prakteknya telah berkembang suatu kebiasaan penjualan dan pemilikan satuan rumah susun sebelum rumah susun yang dipasarkan tersebut selesai dibangun, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah hal tersebut terjadi berdasarkan pertimbangan ekonomi antara lain bagi penyelenggara

pembangunan guna memperlancar perolehan dana murah serta kepastian pasar dan bagi pembeli atau konsumen agar harga jual atas satuan rumah susun menjadi lebih rendah karena calon pembeli telah membayar sebagian di muka, sehingga timbul adanya jual beli secara pesan terlebih dahulu atau perjanjian pendahuluan yang selanjutnya dituangkan dalam akta pengikatan jual beli satuan rumah susun. Dengan adanya latar belakang tersebut, maka oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat dikeluarkan Surat Keputusan Nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dengan tujuan untuk memberikan perlindungan hukum baik terhadap pihak penyelenggara pembangunan rumah susun maupun para calon pembeli satuan rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait.

Dalam Surat Keputusan tersebut diberikan petunjuk mengenai pengikatan jual beli satuan rumah susun, inti dari perikatan jual beli tersebut adalah :³⁰

- a. Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli satuan rumah susun;
- b. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan penyelenggara pembangunan satuan rumah susun antara lain mencakup hal-hal sebagai berikut :

³⁰ Indonesia (c), *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*, Kepmen Perumahan Rakyat no. 11/KPTS/1994, butir II.

- 1) nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
 - 2) nomor lantai dan tipe satuan rumah susun ;
 - 3) luas satuan rumah susun;
 - 4) harga jual satuan rumah susun;
 - 5) ketentuan pembayaran uang muka;
 - 6) spesifikasi bangunan;
 - 7) tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
 - 8) ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan penyelenggara pembangunan;
- c. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahap pembayaran;
- d. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan penyelenggara pembangunan harus menandatangani akta perjanjian pengikatan jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun, bila pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut, maka perusahaan penyelenggara pembangunan tidak dapat

mengembalikan uang pesanan kecuali jika kelalaian berada di pihak perusahaan penyelenggara pembangunan, maka uang pesanan akan dikembalikan seluruhnya;

e. Perjanjian pengikatan jual beli antara lain memuat hal-hal sebagai berikut :³¹

- 1) Obyek jual beli adalah hak milik atas satuan rumah susun yang meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- 2) Fasilitas yang disediakan dan hak untuk memanfaatkannya dengan jumlah uang pangkal dan dan iuran yang akan ditetapkan kemudian;
- 3) Harga jual dan cara pembayaran;
- 4) Janji perusahaan penyelenggara pembangunan untuk memperoleh izin layak huni bila pembangunan telah selesai;
- 5) Kewajiban perusahaan penyelenggara pembangunan antara lain meliputi hal-hal sebagai berikut (i) melampirkan spesifikasi bangunan (ii) pemberitahuan tanggal selesainya pembangunan (iii) perbaikan kerusakan (iv) penunjukkan pengelola sementara rumah susun (v) penyelesaian masalah dalam keadaan memaksa (vi) persiapan jual beli hak milik satuan rumah susun (vii) penyelesaian masalah bila perusahaan penyelenggara pembangunan tidak dapat menepati tanggal penyelesaian pembangunannya;

³¹ Sumardjono (a), *Op.Cit.*, hal. 96-97.

- 6) Kewajiban pembeli antara lain meliputi kesanggupan untuk membayar (i) biaya pengelolaan dan biaya utilitas serta sanksi bila terjadi keterlambatan pembayaran (ii) biaya-biaya lain yang menjadi tanggung jawab pembeli (iii) pajak-pajak (iv) penyelesaian peralihan satuan rumah susun kepada pihak ketiga sebelum diterbitkannya sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;
- 7) Hak perusahaan penyelenggara pembangunan untuk mengalihkan satuan rumah susun kepada pihak lain dalam tahap pengikatan jual beli dengan pemberitahuan tertulis kepada pembeli bila pembeli gagal memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pembelian satuan rumah susunnya.

B. PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA

Berkembangnya era globalisasi dan masuknya investor asing ke Indonesia menciptakan suatu kebutuhan baru bagi warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia terutama dalam hal pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal, untuk mengantisipasi hal tersebut, maka Pemerintah mengeluarkan PP No. 41/1996 yang ditindak lanjuti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 (Permenag/Ka BPN No. 7/1996) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 1996 (Permenag/Ka BPN No. 8/1996). Berdasarkan Pasal 1 PP No. 41/1996 tersebut ternyata bahwa warga negara asing yang berkedudukan di

Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu. Dalam PP No. 41/1996 disebutkan kualifikasi warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia tersebut sebagai “kehadirannya memberi manfaat bagi pembangunan nasional”, karena pengertian tersebut dianggap tidak jelas, maka dalam Permenag/Ka. BPN No. 7/1996 diberikan penegasan yakni orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional adalah orang yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tinggal atau hunian di Indonesia.

Warga negara asing dari segi kehadirannya di Indonesia dapat dibagi dalam dua golongan, yaitu.³²

1. warga negara asing yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap (penduduk);
2. warga negara asing yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia;

Pembedaan itu berkaitan dengan dokumen yang harus ditunjukkan ketika melakukan perbuatan hukum untuk perolehan rumah, yakni :

- a. bagi warga negara asing yang menetap berupa izin tinggal tetap;
- b. bagi warga negara asing lainnya berupa izin kunjungan atau izin keimigrasian lainnya yang dimiliki oleh warga negara asing yang bersangkutan.

³² Departemen Agraria, *Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang pelaksanaan PP No. 41/1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing*, SE no. 110-2871, tahun 1996, butir 2.

Rumah tempat tinggal atau tempat hunian yang dapat dimiliki oleh warga negara asing menurut PP No. 41/1996 adalah .³³

1. rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah :
 - a. Hak pakai atas tanah negara;
 - b. Yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah
2. Satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai atas tanah negara.

Sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, hak pakai di atas tanah negara diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dapat diperpanjang selama 20 tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu 25 tahun, sedangkan hak pakai yang terjadi di atas tanah hak milik tidak dapat diperpanjang tetapi dapat diperbaharui atas kesepakatan antara pemegang hak milik dan pemegang hak pakai.

Terhadap warga negara asing tersebut PP No. 41/1960 memberikan pembatasan kepemilikan yaitu hanya dapat memiliki satu rumah, bisa berupa rumah yang berdiri sendiri atau rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai, selain itu Pasal 2 Permenag /Ka BPN No. 7/1996 juga memberi batasan mengenai tempat hunian yang dapat dimiliki oleh warga negara asing, yaitu terbatas pada rumah yang tidak termasuk klasifikasi “rumah sederhana” atau “rumah sangat sederhana”. Tujuan pembatasan tersebut untuk menjaga kesempatan pemilikan tersebut tidak menyimpang dari tujuannya yaitu sekedar

³³ Indonesia (d), *Peraturan Pemerintah Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia*, PP No. 41 Tahun 1996, LN No. 59 Tahun 1996, TLN No. 3644, ps. 2.

memberikan dukungan yang wajar bagi penyelenggaraan usaha orang asing tersebut di Indonesia.

Cara perolehan tempat hunian tersebut tidak dapat dilepaskan dari cara memperoleh hak atas tanah dimana tempat hunian tersebut dibangun. Untuk memperoleh tempat hunian tersebut dapat dilakukan dengan perbuatan hukum sebagai berikut :³⁴

1. Warga negara asing dapat membeli hak pakai atas tanah negara atau hak pakai atas tanah hak milik dari pemegang hak pakai yang bersangkutan beserta rumah yang ada di atasnya atau membeli hak pakai atas tanah negara atau tanah hak milik kemudian membangun rumah di atasnya, pembelian hak pakai tersebut dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan;
2. Warga negara asing dapat pula memperoleh hak pakai atas tanah hak milik atau hak sewa untuk bangunan atau persetujuan penggunaan tanah dalam bentuk lain dari pemegang hak milik;
3. Dalam hal tempat hunian yang akan dimiliki berbentuk satuan rumah susun, maka warga negara asing yang bersangkutan harus membeli hak milik atas satuan rumah susun yang dibangun di atas hak pakai atas tanah negara.

Hubungan antara warga negara asing dengan hak atas tanah beserta bangunannya dapat berakhir bila jangka waktu hak pakai atas tanah dimana satuan rumah susun tersebut didirikan berakhir, dalam hal jangka waktu hak pakai masih berlangsung, maka hubungan tersebut dapat berakhir jika (i) warga negara asing

³⁴ Departemen Agraria, *Op.cit.*, butir 3.

yang memiliki satuan rumah susun tidak lagi memenuhi syarat berkedudukan di Indonesia, yaitu bila yang bersangkutan tidak lagi memiliki, memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia,³⁵ (ii) bila syarat-syarat keimigrasian warga negara asing tersebut tidak lagi dipenuhi atau telah gugur, karena yang bersangkutan.³⁶

1. telah melepaskan hak izin tinggal tetap atau izin tinggal terbatas atas kemauan sendiri;
2. Berada di luar wilayah Negara Republik Indonesia terus menerus dan telah melebihi batas waktu izin masuk kembali ke wilayah Negara Republik Indonesia;
3. Dikenakan tindakan keimigrasian;

Ketiganya dengan catatan bahwa gugurnya syarat-syarat keimigrasian tersebut mengakibatkan warga negara asing yang bersangkutan tidak mungkin lagi berada di wilayah Negara Republik Indonesia.

Dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (PP No. 40/1996) ditegaskan bahwa bila pemegang hak pakai tidak lagi memenuhi persyaratan, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak tersebut pada pihak lain yang memenuhi persyaratan, akibat hukum dilanggarnya ketentuan tersebut adalah :³⁷

³⁵ Sumardjono (a), *Op.Cit.*, hal. 62.

³⁶ Indonesia (e), *Peraturan Pemerintah Tentang Visa, Izin Masuk dan Izin Keimigrasian*, PP No. 32 Tahun 1994, LN No. 55 Tahun 1994, TLN 3563, ps. 51.

- a. jika hak pakai terjadi di atas tanah negara, maka hak atas tanah beserta bangunan dikuasai oleh Negara;
- b. jika hak pakai terjadi di atas tanah berdasarkan perjanjian, maka hak atas tanah beserta bangunan menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;

dan segala pembayaran yang telah dilakukan tidak akan dikembalikan.

C. TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN PADA UMUMNYA, PERJANJIAN JUAL BELI, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA,

1. PERJANJIAN

a. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang atau dua orang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³⁷ Pasal 1313 KUHPerdota menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”³⁹

b. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian

Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas, yaitu:

³⁷ Indonesia (d), *Op.Cit.*, ps. 6 ayat (2).

³⁸ Subekti (a), *Hukum Perjanjian*, Cet. 18, (Jakarta PT. Intermedia, 2001), hal.1.

³⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), ps. 1313.

1). Asas Konsensualitas

Perkataan konsensualitas berasal dari kata consensus yang berarti sepakat. Berdasarkan asas konsensualitas ini, suatu perjanjian sudah dilahirkan jika sudah ada kesepakatan tentang hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdota.

2). Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini termaktub dalam Pasal 1338 KUHPerdota yang menyatakan bahwa “semua perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas kebebasan berkontrak pada pasal ini terdapat pada kata-kata “semua perjanjian” adapun pembatasan pada pasal ini antara lain:⁴⁰

- a) Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kepatutan;
- b) Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kebiasaan;
- c) Perjanjian tidak bertentangan dengan Undang-undang;

Dengan adanya asas ini maka dapat dikatakan bahwa hukum perjanjian yang diatur dalam buku III KUHPerdota menganut sistem terbuka, artinya memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan dan Undang-undang.

3) Asas Hukum Pelengkap

Berkaitan dengan asas sebelumnya asas hukum pelengkap memberikan arti bahwa para pihak dalam perjanjian diperbolehkan untuk membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian,

⁴⁰ *Ibid.*, ps. 1339.

mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian-perjanjian yang mereka adakan itu, bilamana mereka tidak mengatur sendiri suatu soal, maka mengenai persoalan tersebut akan tunduk kepada Undang-undang.

4) Asas Kekuatan Mengikat

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 (2) yang berbunyi “Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena adanya alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup baik untuk itu.” dengan adanya asas ini maka terciptalah jaminan bagi kedua belah pihak.

5) Asas Itikad Baik

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 (3) KUHPerdara isi dari pasal tersebut adalah bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik mengandung makna bahwa pelaksanaan dari suatu perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan. Asas tersebut juga bertujuan untuk memberikan kekuasaan kepada Hakim untuk mengawasi pelaksanaan dari suatu perjanjian agar jangan sampai melanggar kepatutan atau keadilan.

c. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian baru dinyatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

- 1) Sepakat diantara mereka yang membuat perjanjian
- 2) Kecakapan untuk membuat perjanjian

- 3) Adanya suatu hal tertentu
- 4) Adanya suatu sebab yang halal

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat yang bersifat subyektif karena berkaitan dengan para pihak yang membuat perjanjian (subjeknya), sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif, karena berkaitan dengan objek (perjanjian) dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁴¹

Ad.1) Adanya kata sepakat diantara mereka yang membuat perjanjian berarti pihak-pihak tersebut harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Dengan kata lain bahwa apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki pula oleh pihak yang lain. Kesepakatan atau konsensus merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian.

Pasal 1321 menyatakan bahwa tidak ada kata yang sah apabila kata sepakat itu diberikan dengan paksaan atau penipuan. Suatu perjanjian menjadi tidak sah bila terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan, apabila terjadi kekhilafan maka perjanjian tidak batal kecuali kekhilafan itu mengenai barang yang diperjanjikan atau mengenai orang itu sendiri, dan sebaliknya jika terjadi paksaan atau penipuan maka perjanjian tersebut menjadi batal.

Ad.2) Kecakapan untuk membuat, hal ini menyangkut para pihak yang membuat perjanjian. Dalam Pasal 1330 KUHPerdara disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan dan mereka yang belum dewasa, sedangkan mengenai kedewasaan ini terdapat beberapa perbedaan pendapat, antara lain : KUHPerdara

⁴¹ Subekti (a), *Op.Cit.*, hal. 17.

Pasal 330 menyatakan bahwa usia dewasa adalah 21 tahun atau belum 21 tahun tetapi telah menikah; Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Pasal 47 juncto Pasal 50 menyatakan bahwa usia dewasa adalah 18 tahun karena bila seseorang tidak lagi berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali, maka ia sudah menjadi dewasa serta tidak lagi diwakili untuk melakukan perbuatan hukum baik di dalam maupun di luar pengadilan; Hukum Adat berpendapat bahwa seseorang dapat dikatakan dewasa bila telah akil baliqh yang umumnya terjadi pada usia 15 tahun; dalam praktek umum terdapat pendapat bahwa usia dewasa adalah 21 tahun mengikuti ketentuan dalam KUHPerdara, demikian juga menurut kesepakatan Konggres Ikatan Notaris Indonesia. Hal kedewasaan ini penting untuk menjamin bahwa para pihak yang bersangkutan cukup mampu dan mengerti untuk bertanggung jawab dalam melaksanakan perjanjian.

Ad.3) Hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak harus jelas, bila objek dari perjanjian tersebut berupa suatu barang, maka barang yang dimaksudkan dalam perjanjian harus ditentukan baik mengenai jenisnya, banyaknya, statusnya kualitasnya dan sebagainya karena ini menjadi hak dan kewajiban para pihak yang bersangkutan, bila hal atau barang tersebut tidak jelas dapat menimbulkan perselisihan, benda yang menjadi objek perjanjian dapat berupa benda yang ada pada saat ini atau akan datang (Pasal 1334 ayat 1 KUHPerdara)

Ad.4) Sebab yang halal, yang dimaksud disini adalah bahwa isi dan tujuan suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-undang, dengan kesusilaan, atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara).

Permasalahan berikutnya adalah bagaimana bila salah satu dari keempat syarat tersebut di atas tidak terpenuhi, maka dalam hal ini harus dibedakan antara syarat subyektif dengan obyektif. Dalam hal syarat obyektif yang tidak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut adalah gagal, dengan demikian tidak ada dasar untuk saling menuntut di hadapan Hakim. Dalam hal syarat subyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak memiliki hak untuk meminta agar perjanjian tersebut dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Jadi perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga, selama tidak dibatalkan atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut.⁴²

2. PERJANJIAN JUAL BELI

Jual beli berdasarkan pasal 1457 KUHPerdara adalah:

“suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan barang tersebut.”⁴³

⁴² Subekti (a), *Op.Cit.*, hal. 17-20.

⁴³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.Cit.*, ps. 1457.

Unsur pokok dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian, perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Sifat konsensual ini dipertegas dalam pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi :

“Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”⁴⁴

Berdasarkan pemaparan di atas, dapat kita lihat KUHPerdara menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya “*obligatoir*” saja, artinya perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan di pihak lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya, dengan kata lain perjanjian jual beli tersebut belum memindahkan hak milik, hak milik atas suatu barang baru berpindah dengan dilakukannya penyerahan, yaitu suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik atas suatu barang.⁴⁵ Sahnya penyerahan tersebut digantungkan pada dua syarat, yaitu:

⁴⁴ *Ibid.*, ps. 1458.

⁴⁵ Subekti (b), *Aneka Perjanjian*, Cet. 10, (Bandung ; PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 11.

- a. sahnya titel yang menjadi dasar dilakukannya penyerahan, yang dimaksud dengan “titel” disini adalah perjanjian obligatoir yang mejadi dasar penyerahan, yaitu jual belinya;
- b. penyerahan tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap barang yang diserahkan tersebut, adapun orang yang berhak berbuat bebas ini adalah pemilik dari barang itu sendiri atau orang yang dikuasakan olehnya.⁴⁶

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan apabila perjanjian obligatoirnya batal atau dikemudian hari dibatalkan (oleh Hakim), maka penyerahannya ikut serta batal dan barangnya dianggap tidak pernah berpindah miliknya.

Berdasarkan dari macamnya barang, penyerahan yuridis ini dapat dilakukan dengan cara :⁴⁷

- a. penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 KUHPerdata).
- b. penyerahan barang tidak bergerak, misal satuan rumah susun dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pasal 616 KUHPerdata juncto Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP NO. 24/1997)).
- c. penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan akta dan diberitahukan kepada si berhutang (Pasal 613 KUHPerdata).

⁴⁶ *Ibid.*, hal 12.

⁴⁷ Subekti (a), *Op.Cit.*, hal. 79.

Berbeda dengan sistem yang dianut KUHPperdata, jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang memenuhi persyaratan:

1. tunai, penyerahan hak atas tanah dan pembayaran harga yang disepakati dilakukan pada saat yang bersamaan ;
2. terang, pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas objek perbuatan hukum ;
3. riil atau nyata dengan ditanda tangannya akta pemindahan hak tersebut maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut.

Maka dapat disimpulkan bahwa perbedaan antara jual beli menurut KUHPperdata dengan jual beli menurut hukum tanah nasional adalah jual beli menurut hukum tanah nasional bersumber pada hukum adat yang mengandung asas tunai, terang dan riil atau nyata, artinya pemindahan hak telah terjadi pada saat ditandatanganinya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Sedangkan jual beli menurut KUHPperdata hanya obligatoir, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, tetapi baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan hak kepada penjual untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan kepada pembeli untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual, sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUHPperdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahan belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang telah disepakati sebelumnya.

3. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Sebagaimana telah dijelaskan dalam uraian sebelumnya, mengenai perjanjian pengikatan jual beli ini telah diatur dalam Kepmenpera Nomor 11/KPTS/1994, perjanjian ini timbul karena belum dapat dilakukannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang disebabkan beberapa hal antara lain:

- a. Sertipikat belum terbit atas nama penjual dan masih dalam proses di kantor pertanahan;
- b. Sertipikat belum atas nama pihak penjual dan masih dalam proses balik nama ke atas nama pihak penjual;
- c. Sertipikat sudah ada dan sudah atas nama pihak penjual tetapi harga jual beli yang telah disepakati belum seluruhnya dibayar oleh pihak pembeli kepada pihak penjual;
- d. Sertipikat sudah ada sudah atas nama pihak penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual tetapi persyaratan belum lengkap;
- e. Sertipikat tanah pernah dijadikan sebagai jaminan di Bank dan masih belum dilakukan roya;

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibagi menjadi 3 (tiga) golongan:

- a. pembayaran oleh pihak pembeli kepada penjual telah lunas tetapi syarat-syarat formal belum lengkap, misal sertipikat masih dalam proses penerbitan atas nama pihak penjual;

- b. pembayaran atas objek jual beli dilakukan dengan angsuran tetapi syarat-syarat formal sudah lengkap;
- c. Pembayaran atas objek jual beli dilakukan dengan angsuran karena syarat formal belum terpenuhi.

Dengan adanya beberapa sebab tersebut maka untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli dari kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan misal terjadinya ingkar janji dari para pihak diperlukan suatu pegangan atau pedoman.

Perjanjian pengikatan jual beli tersebut memberikan jaminan bahwa satuan rumah susun yang sudah dipesan akan dibayar lunas oleh pembeli sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, bila pembeli melalaikan apa yang sudah dijanjikannya, maka perusahaan penyelenggara pembangunan dapat mengenakan denda keterlambatan bahkan dapat membatalkan perjanjian dan menjual satuan rumah susun tersebut kepada pihak lain. Bagi pembeli, pengikatan jual beli tersebut memberikan jaminan kepadanya bahwa perusahaan penyelenggara pembangunan tidak akan menjual satuan rumah susun tersebut kepada pihak lain dan perusahaan penyelenggara pembangunan akan menyelesaikan apa yang sudah dijanjikan dan menyerahkan satuan rumah susun pada waktu yang telah dijanjikan, perjanjian tersebut juga merupakan jaminan bagi pembeli bahwa uang muka yang telah diserahkan kepada perusahaan penyelenggara pembangunan tidak akan hilang begitu saja. Perbedaan antara penjualan yang dilakukan dengan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli dengan suatu sistem penjualan menurut hukum tanah nasional, bahwa dalam

perjanjian pengikatan jual beli, objek yang diperjual belikan belum dialihkan atau akan beralih pada waktu yang akan datang jika syarat-syarat telah dipenuhi.

4. PEMBERIAN KUASA

a. Pengertian Pemberian Kuasa

Pasal 1792 KUHPerdota menyatakan:

“Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”⁴⁸

Dari rumusan tersebut, maka unsur pemberian kuasa adalah:

- 1) merupakan suatu perjanjian;
- 2) penyerahan kekuasaan atau wewenang dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa;
- 3) Adanya perwakilan, yaitu seseorang mewakili orang lain dalam mengurus suatu kepentingan.

b. Jenis Pemberian Kuasa

Pemberian kuasa ini dapat dibedakan berdasarkan :

- 1) Isi, maka pemberian kuasa dapat merupakan :⁴⁹
 - a) pemberian kuasa khusus, yaitu pemberian kuasa untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu atau hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih,

⁴⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.Cit.*, ps. 1792.

⁴⁹ Subekti (b), *Op.Cit.*, hal. 143.

artinya untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan yang harus dilakukan, misalnya kuasa untuk menjual (Pasal 1795 KUHPerdara);

- b) pemberian kuasa umum yaitu pemberian kuasa yang dirumuskan dalam perkataan umum yang hanya meliputi perbuatan pengurusan, misalnya Direksi yang diberikan kuasa untuk melakukan pengurusan terhadap perseroan terbatas (Pasal 1796 KUHPerdara).
- 2) Bentuk (Pasal 1793 KUHPerdara), pemberian kuasa tersebut dapat diberikan secara :⁵⁰
- a) lisan, yaitu pemberian kuasa yang dilakukan dengan cara ucapan-ucapan (perkataan) yang saling dimengerti dan disepakati antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa;
- b) Tertulis, dapat berupa :
- (1) akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu akta yang dibuat dalam suatu bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang;
- (2) surat di bawah tangan, merupakan suatu persetujuan yang dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa yang berisikan agar penerima kuasa melakukan suatu perbuatan hukum.
- c) cara bertindak penerima kuasa :⁵¹

⁵⁰ *Ibid.*, hal. 141.

- (1) penerima kuasa bertindak atas namanya sendiri, jadi perbuatan hukum yang dibuatnya adalah untuk kepentingannya sendiri;
- (2) penerima kuasa bertindak atas nama orang lain, dimana perbuatannya dilakukan untuk kepentingan orang lain.

c. Berakhirnya Pemberian Kuasa

Berdasarkan Pasal 1813 KUHperdata, pemberian kuasa dapat berakhir karena :

- a. ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa, mengandung prinsip bahwa kuasa dapat ditarik setiap saat bila dikehendaki, bahkan Pasal 1814 KUHPerdata memberikan kemungkinan penarikan atau pencabutan kembali kuasa secara paksa asalkan ada alasan untuk itu bila ternyata penerima kuasa tidak mampu mengembalikan secara sukarela maka dapat dipaksa dengan perantaraan Hakim;
- b. dengan pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa;
- c. dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya pemberi kuasa atau penerima kuasa, bila pemberi kuasa meninggal tanpa diketahui oleh si penerima kuasa sehingga ia terus melakukan tugasnya, maka perbuatannya tersebut tetap sah dan ahli waris dari pemberi kuasa wajib memenuhi segala perikatan yang dibuat antara pemberi kuasa dan penerima kuasa (Pasal 1818 ayat (1) KUHPerdata), tetapi jika yang meninggal adalah penerima kuasa maka ahli waris dari penerima kuasa berkewajiban untuk memberitahukan kepada pemberi kuasa dan sedapat mungkin melakukan

⁵¹ *Ibid.*

tidak-tindakan seperlunya untuk kepentingan pemberi kuasa (Pasal 1819 KUHPerdata);

selain sebab-sebab tersebut di atas, pemberian kuasa juga dapat berakhir dengan lewatnya jangka waktu tertentu, bila pemberian kuasa tersebut diadakan dengan jangka waktu tertentu.

d. Kuasa Jual

Surat kuasa dalam jual beli tanah dan/atau bangunan menurut tujuan pemberian kuasa sebenarnya adalah pihak penjual memberikan kuasa kepada pihak penerima kuasa untuk mewakilinya selaku pemilik tanah untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Penerima kuasa dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama mewakili pihak pemegang hak dan pemegang hak sebagai pemberi kuasa harus memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa menurut kekuasaan yang diberikan untuk menjual tanah dan/atau bangunan dimaksud termasuk pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan demikian akibat hukum yang timbul dikemudian hari atas pelaksanaan kuasa ini merupakan tanggung jawab sepenuhnya pihak pemberi kuasa, inilah tujuan pemberian kuasa yang sebenarnya. Namun perkembangan yang terjadi sekarang ini hubungan yang terjadi antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa sebenarnya adalah hubungan jual beli artinya bahwa penerima kuasa itu sendiri adalah pihak pembeli atas tanah dan/atau bangunan, jadi dalam hal ini penerima kuasa bertindak untuk diri sendiri selaku pihak pembeli dari tanah dan/atau bangunan sehingga pihak penerima kuasa dapat menggunakan kuasa jual tersebut untuk menjual tanah dan/atau bangunan. Penggunaan surat

kuasa seperti ini ditandai dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli sebelum berlangsungnya pemberian kuasa, dalam hal ini terjadi pergeseran tujuan pemberian suatu kuasa dari hubungan hukum yang bersifat mewakili menjadi hubungan jual beli yaitu pada saat terlaksananya pemberian kuasa sebenarnya telah terjadi perpindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Pengertian kuasa jual bila dikaitkan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini adalah suatu pemberian kuasa dari perusahaan penyelenggara pembangunan atau pemilik satuan rumah susun yang pada umumnya adalah warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia kepada penerima kuasa yang merupakan warga negara asing untuk melakukan perbuatan hukum menjual atau memindahkan/mengalihkan hak atas satuan rumah susun kepada pihak ketiga lainnya. Berdasarkan pemaparan di atas, maka dapat dilihat bahwa kuasa jual yang menyertai perjanjian pengikatan jual beli ditinjau dari isinya, merupakan suatu kuasa khusus yang memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan tindakan penjualan atas satuan rumah susun, dimana kuasa ini dituangkan dalam akta otentik yaitu dibuat secara notariil, dalam hal ini penerima kuasa bertindak untuk dirinya sendiri, karena sebelumnya telah dilakukan perjanjian pengikatan jual beli secara lunas yang telah meletakkan kewajiban bagi perusahaan penyelenggara pembangunan atau pemilik atas satuan rumah susun untuk menyerahkan satuan rumah susun tersebut kepada warga negara asing tersebut sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut penyerahan atas satuan rumah susun tersebut.

D. ANALISA MENGENAI PENGGUNAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA JUAL ATAS SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN MASALAH KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA

Berdasarkan pemaparan dalam uraian sebelumnya, maka lebih lanjut penulis akan melakukan analisa untuk menjawab pokok permasalahan, yaitu :

1. Bagaimanakah kemungkinan pemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing yang bukan subjek Hak Guna Bangunan?
2. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli beserta Kuasa Jual tersebut sah secara hukum atautkah merupakan suatu penyimpangan hukum?

1. Kemungkinan Pemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing

Membeli satuan rumah susun berarti menjadi pemegang hak milik atas satuan rumah susun, dalam Pasal 8 UURS disebutkan bahwa pemilikan satuan rumah susun selain meliputi pemilikan secara individual dan terpisah atas satuan rumah susun yang dibelinya, juga meliputi pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan hak milik atas satuan rumah susun tersebut. *Konsekuensinya adalah pemilik satuan rumah susun harus memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah bersama tersebut.*⁵² Jika tanah bersama yang bersangkutan berstatus hak milik, maka yang boleh membelinya terbatas pada

⁵² Harsono, *Op.Cit.*, hal. 346

perorangan warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum tertentu yang dimungkinkan untuk menguasai tanah dengan hak milik.⁵³ Sedangkan bila tanah bersama berstatus hak guna bangunan, selain warga negara Indonesia terbuka juga bagi badan-badan hukum Indonesia, yaitu yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia untuk membeli dan memilikinya.⁵⁴ Bagi warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, terbuka kemungkinan untuk membeli dan menjadi pemilik satuan rumah susun jika tanah bersama berstatus hak pakai,⁵⁵ jika tanah bersamanya berstatus hak milik atau hak guna bangunan, mereka hanya dimungkinkan untuk menggunakan satuan rumah susun atas dasar sewa dari pemilik atau pemegang hak atas satuan rumah susun yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa secara hukum agar satuan rumah susun yang telah dibangun dan berada di atas tanah bersama yang berstatus hak guna bangunan dapat dihuni oleh warga negara asing adalah dengan membuat perjanjian sewa menyewa, karena hak atas tanah yang dapat diberikan dan dimiliki oleh warga negara asing hanya hak pakai. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut berupa perbuatan hukum yang secara langsung maupun tidak langsung bermaksud memindahkan hak milik atas satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah bersama yang berstatus hak guna bangunan kepada warga negara asing berakibat hak milik atas satuan rumah susun tersebut dapat hapus

⁵³ Indonesia (b), *Op.Cit.*, ps. 21.

⁵⁴ Indonesia (f), *Peraturan Pemerintah Nomor Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996, LN No. 58 Tahun 1996, TLN 3643, ps. 19.

⁵⁵ *Ibid.*, ps. 39. juncto Indonesia (d), *Op.Cit.*, ps 2 ayat (2).

karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima tidak dapat dituntut kembali.⁵⁶

2. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual

Hukum perjanjian yang diatur dalam buku III KUHPerdato menganut sistem terbuka dalam arti memberikan kebebasan pada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, hal tersebut termaktub dalam Pasal 1338 KUHPerdato yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”⁵⁷ Dalam konteks ini yang perlu kita perhatikan bahwa tidak semua perjanjian yang dibuat memiliki kekuatan mengikat sebagai Undang-undang, hanya perjanjian yang dibuat secara sah yang dapat mengikat para pihak. Pembatasan dari asas kebebasan berkontrak tersebut termaktub dalam Pasal 1339 KUHPerdato, yang menyatakan:

“suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan Undang-undang.”⁵⁸

⁵⁶ Indonesia (b), *Op. Cit.*, ps. 36.

⁵⁷ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.Cit.*, ps 1338.

⁵⁸ *Ibid.*, ps. 1339.

Dengan demikian setiap perjanjian selain diperlengkapi dengan aturan-aturan yang terdapat dalam Undang-undang juga harus mengindahkan aturan-aturan yang terdapat dalam adat kebiasaan dan kewajiban-kewajiban yang diharuskan oleh kepatutan (norma-norma kepatutan).

Berdasarkan pemaparan sebelumnya telah kita ketahui bahwa dalam melakukan transaksi jual beli satuan rumah susun telah berkembang suatu kebiasaan penjualan dan pemilikan satuan rumah susun sebelum rumah susun yang dipasarkan tersebut selesai dibangun atau masih dalam rencana pembangunan, hal tersebut telah diatur dalam Kepmenpera Nomor 11/KPTS/1994, dengan tujuan untuk memperlancar perolehan dana murah serta kepastian pasar bagi perusahaan penyelenggara pembangunan dan bagi pembeli atau konsumen agar harga jual atas satuan rumah susun menjadi lebih rendah karena calon pembeli telah membayar sebagian di muka, perjanjian pengikatan jual beli tersebut juga berlaku sebagai bukti telah diterimanya uang tanda jadi atau uang muka (*down payment*) oleh pihak penyelenggara pembangunan. Perjanjian yang diatur dalam Kepmenpera Nomor 11/KPTS/1994 merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoir dalam arti baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik kepada kedua belah pihak, yaitu memberikan hak kepada penjual untuk menuntut pelunasan harga penjualan serta meletakkan kewajiban kepada penjual untuk menyerahkan hak milik atas satuan rumah susun dan di pihak lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk melunasi harga yang telah disetujui sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas satuan rumah susun, dengan kata lain perjanjian tersebut sebenarnya

belum memindahkan hak milik.⁵⁹ Akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli timbul karena ada kesepakatan kedua pihak untuk melakukan kewajiban/prestasi masing-masing di kemudian hari, yaitu pada saat dibuatnya akta jual beli di hadapan PPAT yang berwenang yang akan memindahkan hak milik atas satuan rumah susun dari penjual kepada pembeli.⁶⁰

Dalam praktek, untuk mengantisipasi kebutuhan tempat tinggal atau hunian bagi warga negara asing untuk memiliki satuan rumah susun yang pada umumnya didirikan di atas tanah yang berstatus hak guna bangunan ditempuh dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli, dimana pembayaran atas satuan rumah susun yang menjadi objek dalam perjanjian dilakukan secara lunas, sehingga dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut juga diperjanjikan bahwa pihak pembeli berhak untuk melakukan tindakan hukum apapun atas satuan rumah susun tersebut termasuk tetapi tidak terbatas untuk menempati, menyewakan bahkan mengalihkan kepada pihak lain. Perjanjian mana kemudian diikuti dengan suatu kuasa jual yang memberikan kuasa secara khusus kepada pembeli agar dapat menjual satuan rumah susun tersebut kepada pihak lain.

Bila dilihat sepintas lalu perjanjian pengikatan jual beli tersebut seolah olah tidak menyalahi peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena perjanjian pengikatan jual beli tidak termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional, yang tunduk pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya, meskipun

⁵⁹ Sumardjono (a), *Op.Cit.*, hal 94.

⁶⁰ *Ibid.*

objeknya sama-sama berkaitan dengan tanah.⁶¹ Namun kedua perbuatan hukum tersebut merupakan dua hal yang berbeda karena tujuan dan akibat hukumnya berbeda. Perjanjian pengikatan jual beli bersifat obligatoir dalam arti baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik kepada kedua belah pihak, akibat hukumnya timbul karena ada kesepakatan kedua pihak untuk melakukan kewajiban/prestasi masing-masing di kemudian hari, sedangkan jual beli menurut hukum tanah nasional merupakan perbuatan hukum yang bersifat riil dan tunai, akibat hukumnya timbul serentak atau bersamaan dengan pelaksanaan kewajiban/prestasi kedua pihak saat itu juga, artinya pemindahan hak terjadi pada saat ditandatanganinya akta jual beli di hadapan PPAT yang berwenang.⁶² Perjanjian pengikatan jual beli tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan pemberian kuasa jual dari perusahaan penyelenggara pembangunan/pemilik satuan rumah susun kepada warga negara asing selaku pembeli. Hubungan antara perusahaan penyelenggara pembangunan/pemilik hak milik atas satuan rumah susun dengan warga negara asing selaku pembeli atau penerima kuasa yang diciptakan melalui satu paket perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual tersebut pada hakekatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan dalam hubungan hukum antara seseorang dengan hak milik atas satuan rumah susun yang juga meliputi hak atas bagian, benda dan tanah bersamanya kepada warga negara asing untuk bertindak selayaknya seorang pemilik yang sebenarnya

⁶¹ *Ibid.*

⁶² *Ibid.*, hal 95.

dari hak milik atas satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah bersama yang berstatus hak guna bangunan, yang menurut hukum tidak dapat dimilikinya.

Pasal 1339 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya tetapi juga tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang.⁶³ Hal tersebut sejalan dengan syarat objektif sah nya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dimana substansi perjanjian harus memenuhi persyaratan sebab yang halal,⁶⁴ bahwa isi dari perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan Undang-undang (dalam hal ini peraturan perundangan di bidang pertanahan dan juga peraturan perundangan yang mengatur mengenai pemilikan tempat hunian bagi Warga negara asing berikut peraturan pelaksanaannya).⁶⁵ Walaupun para pihak sepakat mengenai isi perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual tersebut, namun sebabnya adalah terlarang karena perjanjian tersebut mengakibatkan dilanggarnya ketentuan Pasal 8 ayat (1) UURS, bahwa pemegang hak milik atas satuan rumah susun harus memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah bersama juncto Pasal 19 PP No. 40/1996, bahwa subjek hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia juncto Pasal 2 ayat (2) PP No. 41/1996, bahwa terhadap warga negara asing hanya dapat memiliki satuan rumah susun yang didirikan di atas bidang tanah hak pakai atas tanah negara. Sehingga berdasarkan

⁶³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, ps. 1339.

⁶⁴ *Ibid.*, ps. 1320 butir 4.

⁶⁵ *Ibid.*, ps 1337.

Pasal 1335 KUHPerdara, maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah atau tidak memiliki kekuatan.⁶⁶

Akibat hukum dari pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana tersebut diatas adalah tidak dapat didaftarkannya pemindahan hak milik atas satuan rumah susun tersebut karena akta jual beli yang menjadi dasar pemindahan hak tidak dapat dibuat disebabkan subjek penerima hak tidak memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah bersama, apabila akta jual beli tersebut tetap dibuat, maka dalam waktu satu tahun warga negara asing tersebut wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi persyaratan, bila dalam jangka waktu tersebut haknya tidak dialihkan atau dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum.⁶⁷ Hal tersebut bertentangan ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara bahwa perjanjian tersebut juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan,⁶⁸ karena sudah sepatutnya para pihak dalam perjanjian melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya dan menerima apa yang menjadi haknya, dalam hal ini warga negara asing selaku pembeli telah melaksanakan kewajibannya yaitu membayar lunas harga pembelian satuan rumah susun sesuai dengan harga yang telah disepakati, tetapi ia tidak dapat memperoleh tanda bukti haknya (sertipikat) yang terdaftar atas namanya selaku pemilik hak milik atas satuan rumah susun,

⁶⁶ *Ibid.*, ps. 1335.

⁶⁷ Indonesia (f), *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan hak Pakai Atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996, LN No. 58, TLN No. 3643, ps. 20 ayat (1), (2) juncto Indonesia (b), *Op. Cit.*, ps. 36.

⁶⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.Cit.*, ps 1339 .

karena akta jual beli yang menjadi dasar pemindahan haknya tidak dapat dilaksanakan disebabkan warga negara asing selaku subjek penerima hak tidak memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah bersama. Berdasarkan pemaparan diatas, maka jelas bahwa secara yuridis formal perjanjian pengikatan jual beli yang diikuti dengan kuasa jual terkait dengan penguasaan hak milik atas satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah bersama yang berstatus hak guna bangunan menunjukkan bahwa melalui akta notariil telah terjadi penyimpangan hukum, karena substansi perjanjian tersebut bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan dan Undang-undang serta melanggar syarat objektif sahnya perjanjian sebagaimana termaktub dalam Pasal 1320 KUHPerdara butir 4 tentang sebab yang halal.

BAB III

SIMPULAN DAN SARAN

A. SIMPULAN

Berdasarkan uraian dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil beberapa simpulan, yaitu :

1. Konsep rumah susun yang dianut oleh Negara Indonesia berbeda dengan konsep rumah susun di Negara lainnya seperti Singapura dan New South Wales yang dikenal dengan *strata title*. *Strata title* memungkinkan seseorang memiliki satuan rumah susun tanpa memiliki tanah bersama (tanah di bawah bangunan rumah susun). Sedangkan di Indonesia berdasarkan Pasal 8 UURS yang menyatakan bahwa hak milik atas satuan rumah susun disamping mengandung sifat perseorangan dan terpisah juga meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama memandang pemilik satuan rumah susun juga pemilik tanah bersama, sehingga konsekuensinya sebagaimana telah diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UURS juncto Pasal 39 PP No. 40/1996 juncto Pasal 2 ayat (2) PP No. 41/1996, maka bagi warga negara asing tanah bersama harus berstatus hak pakai. Dengan demikian, jika satuan rumah susun didirikan di atas tanah hak guna bangunan, maka warga negara asing tidak dapat memiliki hak milik atas satuan rumah susun tersebut. Satu-satunya cara yang secara hukum

dapat dilakukan agar satuan rumah susun yang telah dibangun dan berada di atas tanah bersama yang berstatus hak guna bangunan dapat dihuni oleh warga negara asing adalah dengan membuat perjanjian sewa menyewa.

2. Hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara menganut sistem terbuka, hal tersebut tampak dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana termaktub dalam Pasal 1338 KUHPerdara, mengenai hal ini terdapat pembatasan dalam Pasal 1339 KUHPerdara, yang pada intinya menyatakan substansi perjanjian tersebut juga harus mengindahkan kepatutan, kebiasaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (dalam hal ini peraturan perundangan di bidang pertanahan dan juga peraturan perundangan yang mengatur mengenai pemilikan tempat hunian bagi warga negara asing berikut peraturan pelaksanaannya) dan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian. Walaupun para pihak sepakat mengenai isi dari perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual tersebut, namun perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual tersebut merupakan suatu bentuk penyimpangan hukum karena: (i) substansi perjanjian tersebut menyimpang dari **kebiasaan**, bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat obligatoir dalam arti baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik kepada kedua belah pihak dan belum memindahkan hak (hak milik atas satuan rumah susun), perjanjian tersebut juga berfungsi sebagai bukti telah diterimanya uang tanda jadi atau uang muka (down payment) pembelian satuan rumah susun, sedangkan perjanjian pengikatan jual beli yang terjadi dewasa ini dilakukan dengan pembayaran

secara lunas, yang pada hakekatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan hak milik atas satuan rumah susun yang juga meliputi hak atas bagian, benda dan tanah bersamanya kepada warga negara asing untuk bertindak selayaknya seorang pemilik sebenarnya dari hak milik atas satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah bersama yang berstatus hak guna bangunan, yang menurut hukum tidak dapat dimilikinya; **kepatutan**, dimana warga negara asing selaku pembeli walaupun telah melaksanakan kewajibannya yaitu membayar lunas harga pembelian satuan rumah susun sesuai dengan harga yang telah disepakati akan tetapi ia tidak dapat memperoleh tanda bukti haknya (sertipikat) yang terdaftar atas namanya selaku pemilik hak milik atas satuan rumah susun, karena akta jual beli yang menjadi dasar pemindahan haknya tidak dapat dilaksanakan disebabkan warga negara asing selaku subjek penerima hak tidak memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah bersama; dan **peraturan perundang-undangan** khususnya Pasal 8 ayat (1) UURS juncto Pasal 19 PP No. 40/1996 juncto Pasal 2 ayat (2) PP No. 41/1996, yang pada intinya menyatakan bahwa terhadap warga negara asing hanya diperbolehkan untuk memiliki tempat hunian (satuan rumah susun) di atas tanah hak pakai, (ii) substansi perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana termaktub dalam Pasal 1320 KUHPdata khususnya persyaratan mengenai sebab yang halal karena substansi perjanjian tersebut adalah dilarang oleh Undang-undang, sehingga akibat hukum dari

pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual yang dilakukan dalam praktek berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdara menjadi tidak sah atau tidak memiliki kekuatan dan dapat batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian.

B. SARAN

Berdasarkan berbagai identifikasi permasalahan mengenai pemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing, adapun saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut :

1. Perlu diadakan sosialisasi dan kajian hukum kepada masyarakat sehingga paradigma bahwa hak pakai lebih lemah dari pada hak guna bangunan dapat dihilangkan dan agar dikemudian hari perusahaan penyelenggara pembangunan rumah susun merasa yakin untuk mendirikan rumah susun di atas tanah hak pakai, untuk lebih memberikan kepastian hukum mengenai pemilikan tempat hunian khususnya satuan rumah susun oleh warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia.
2. Hendaknya prinsip-prinsip dasar yang telah digariskan oleh UUPA tidak dilanggar oleh para Notaris maupun para pihak yang terkait hanya untuk kepentingan praktis belaka agar tidak terjadi usaha-usaha untuk memiliki tanah (baik dengan atau tanpa bangunan) yang ditempuh melalui cara-cara yang sebenarnya merupakan suatu penyimpangan hukum.