

LAPORAN PENELITIAN
Dana SPP/DPP Unand 1995/1996
Kontrak No. : 136/LP-UA/SPP/DPP/D-04/1995

PELAKSANAAN JUAL BELI
RUMAH SUSUN BUKAN HUNIAN
" INTERNATIONAL TRADE CENTRE " (ITC)
MANGGA DUA DKI JAKARTA

Oleh

Hermayulis, S.H., M.S.
FAKULTAS HUKUM



Departemen Pendidikan dan Kebudayaan
Lembaga Penelitian UNIVERSITAS ANDALAS
P A D A N G, 1995

Judul Penelitian : Pelaksanaan Jual Beli Rumah Susun Bukan Hunian
"International Trade Centre" (ITC) Mangga Dua
DKI Jakarta

(Herma'yulis, Fakultas Hukum Universitas Andalas, 55 halaman,
SPP/DPP 1994/1995)

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur dan bentuk perjanjian jual beli, dan dasar hukum pelaksanaan jual beli rumah susun bukan hunian ITC Mangga Dua DKI Jakarta. Di samping itu juga untuk mengetahui pengaruh pelaksanaan jual beli rumah susun bukan hunian ITC Mangga Dua terhadap larangan pengasingan tanah kepada warga negara asing di Indonesia.

Untuk mencapai tujuan tersebut, maka penelitian ini dilaksanakan terhadap isi perjanjian yang disepakati oleh developer dengan konsumen (pembeli) pada setiap tahap yang harus dilalui dalam proses jual beli rumah susun bukan hunian ITC Mangga Dua. Di samping itu juga dilaksanakan wawancara dengan pelaksana pembangunan (developer) yang berkaitan dengan proses dan permasalahan yang dihadapi dalam pemasaran dan kaitannya dengan peraturan perundang-undangan rumah susun.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan jual beli rumah susun ITC Mangga Dua adalah secara bertahap yaitu ; pemesanan, perjanjian pengikatan jual beli, pembuatan akta jual beli, dan pensertifikatan tanah. Bentuk perjanjian pada tahap pemesanan, menurut prosesnya adalah perjanjian standar dan menurut isinya adalah termasuk perjanjian pendahuluan ; bentuk perjanjian pada tahap pengikatan jual beli, menurut prosesnya adalah perjanjian standar dan berisikan perjanjian pokok, dan menurut isinya termasuk perjanjian pendahuluan ; bentuk perjanjian pada tahap akta jual beli adalah berbentuk perjanjian standar. Pelaksanaan jual beli satuan rumah susun tunduk kepada peraturan perundang-undangan tentang rumah susun, dan perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak (developer dan pembeli). Dari penelitian ini juga ditemukan bahwa pelaksanaan jual beli rumah susun dengan konsep kondominium, sehingga pemilik mempunyai hak milik bersama atas tanah bersama. Dengan globalisasi ekonomi juga "merambak" kepada tuntutan dimungkinkan orang asing memiliki rumah susun bukan hunian, tetapi UUPA nomor 5 tahun 1980 tidak memungkinkan hal itu, sehingga akhirnya pengusaha bukan warga negara RI yang membutuhkan tempat usaha tetap berusaha untuk dapat memiliki tempat usaha yang permanen. Hal itu terpaksa menenpuh jalan yang secara material telah melakukan penyeludupan hukum.

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertambahan penduduk yang demikian pesat, sementara tanah yang dapat dimanfaatkan untuk perumahan semakin sempit, yang disebabkan oleh adanya kebutuhan akan tanah untuk tempat dilaksanakan kegiatan pembangunan sarana dan prasarana pemenuhan kebutuhan hidup manusia, termasuk di dalamnya perumahan. Pembangunan perumahan merupakan salah satu unsur penting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan Nasional. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang terus meningkat perlu ditangani secara mendasar, menyeluruh, terarah, dan terpadu oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dengan keikutsertaan secara aktif usaha swasta dan swadaya masyarakat.

Mengingat semakin sempitnya tanah yang tersedia, terutama untuk kota-kota besar yang padat penduduknya seperti DKI Jakarta, sementara harga tanah selalu meningkat, sehingga akan sulit menyediakan rumah yang dapat dijangkau oleh masyarakat golongan ekonomi lemah. Untuk memecahkan permasalahan tersebut, kemudian ditempuhlah upaya pengadaan rumah yang tidak membutuhkan lahan yang terlalu luas, dan dapat menampung dan memenuhi kebutuhan masyarakat golongan ekonomi lemah terhadap rumah, yaitu dengan melaksanakan

4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Sejarah Singkat Pembangunan Rumah Susun di DKI Jakarta

Luas daratan wilayah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta adalah $\pm 650 \text{ km}^2$. Dari luas ini termasuk luas daratan kepulauan Seribu. Peluang untuk penambahan luas wilayah sangat kecil, sehingga upaya yang dapat ditempuh hanya dengan melaksanakan reklamasi lautan. Di DKI Jakarta, direncanakan akan dilaksanakan kegiatan perluasan wilayah dengan pengurukan pantai seluas $\pm 2.700 \text{ ha}$. Pemerintah DKI Jakarta, 1995 : 7). Namun disadari bahwa kegiatan tersebut akan menimbulkan banyak masalah, terutama masalah lingkungan hidup, seperti "terpaksa " harus menghabiskan hutan bakau yang merupakan kawasan penyangga terhadap irupsi air laut.

Keterbatasan luas lahan, jumlah penduduk kota yang selalu meningkat baik karena pertumbuhan secara alamiah maupun karena urbanisasi yang menimbulkan peningkatan kebutuhan akan tempat berlindung (rumah). Sementara itu pemerintah mempunyai tanggung jawab untuk membangun dan menata kota Jakarta agar sejajar dengan ibukota negara-negara lain di dunia dan dihuni oleh masyarakat yang sejahtera, serta tinggal di daerah pemukiman yang mempunyai kualitas baik. Tugas yang diemban oleh Pemerintah DKI Jakarta ini cukup berat, karena DKI Jakarta merupakan gerbang utama untuk masuk ke wilayah Indonesia.

Menurut Tata Ruang DKI Jakarta, dari luas daratan DKI

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari permasalahan, hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan dalam menelusuri pelaksanaan perjanjian jual beli Rumah Susun Non Hunian JITC, maka dapat disimpulkan :

1. Prosedur yang ditempuh oleh setiap calon pemilik untuk dapat memiliki satuan rumah susun JITC Mangga Dua DKI Jakarta, adalah harus melalui tahap :
 - 1). Pemesanan
 - 2). Pengikatan Jual beli dan pengikatan Kredit jika jual beli dilaksanakan dengan menggunakan fasilitas kredit.
 - 3). Pembuatan Akta jual beli.
 - 4). Permohonan sertifikat hak milik atas unit satuan rumah susun.

2. Bentuk bentuk perjanjian yang terjadi sehubungan dengan jual beli rumah susun ini adalah :
 - 1). Secara umum bentuk perjanjian yang terjadi adalah perjanjian standar, hal ini disebabkan karena perjanjian yang disepakati oleh para pihak tersebut, terlebih dahulu telah disediakan oleh developer dalam bentuk standar yang berlaku umum untuk semua calon pembeli. Sipembeli hanya tinggal setuju atau tidak, jika tidak setuju maka akan mengundurkan diri dari awal (dalam arti tidak mengajukan penawaran)

dengan sendirinya, dengan tanpa diketahui oleh developer. Pengunduran diri juga dapat terjadi setelah mengajukan penawaran, dan hal ini dapat berakibat dikenakan sanksi berupa uang muka yang telah disetorkan tidak dapat diterima kembali.

Kedudukan para pihak dalam jual beli sarusun dengan menggunakan bentuk perjanjian standar ini adalah tidak seimbang. Ketidak seimbangan tersebut disebabkan oleh tidak terjadinya tawar menawar yang menyebabkan timbulnya kesepakatan harga dan syarat jual beli antara developer dengan konsumen (pembeli).

- 2). Bila ditelusuri setiap tahap dari proses yang harus dilalui dalam jual beli rumah susun, maka bentuk perjanjiannya adalah sebagai berikut :
 - a. Pada tahap pengajuan surat penawaran, maka bentuk perjanjian yang terjadi adalah perjanjian pendahuluan dalam jual beli satuan rumah susun (sarusun).
 - b. Pada tahap pembuatan perjanjian pengikatan jual beli sarusun, bentuk perjanjian yang terjadi adalah dapat dikategorikan kepada perjanjian pendahuluan, dan disamping itu juga dapat terjadi perjanjian dengan hak tanggungan dalam hal ini adalah dalam bentuk hipotik. Perjanjian dengan hak tanggungan ini terjadi karena jual beli dilaksanakan dengan menggunakan fasilitas kredit

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Julhay, M. 1984. Hukum Perdata Material. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Mulzaman, M.D. 1994. Aneka Hukum Bisnis. Penerbit Alumni, Bandung.
- Sim, A.R., 1990. Sari Hukum Bisnis : Hak Milik, Kondominium dan Rumah Susun. Penerbit Puncak Karma.
- Wah, A.I., Wayan, S., B.A. Manalu, 1990. Dasar-Dasar Hukum Perumahan. Rieka Cipta, Jakarta.
- Sim, Y. 1987. Pengadaan Rumah Susun Dalam Rangka Program Perumahan Rakyat (Suatu Tinjauan Dari Segi Hukum. Tesis pada Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Wah, B. 1988. Hukum Agraria Dalam Perspektif. Penerbit Renaja Karya, Bandung.
- Wah, A.P. 1990. Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah (Menurut Sistem UUPA). Penerbit Mendar Maju.
- Wah, DKI Jakarta, 1995. Buku Panduan Aku Cinta Rumah Susun.
- Wah, H.F.A., Terjemahan I.S Adiwimarta, 1989. Pengantar Studi Hukum Perdata. Rajawali, Jakarta.
- Wah, A. 1990. Prospek Dan Strategi Pemasaran Rumah Susun Di Jakarta. Karya Akhir pada Program Magister Manajemen Universitas Indonesia, Jakarta.
- Wah, A. 1985. Himpunan Peraturan Perumahan di Indonesia. Penerbit Antar Kota, Jakarta.