

ABSTRAK

Setiap Manusia selalu mendambakan dan ingin memiliki kebutuhan akan tempat tinggal dimana kebutuhan tempat tinggal tersebut merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia. Rumah susun (rusun) merupakan salah satu alternatif untuk mengatasi kebutuhan masyarakat dalam hal tempat tinggal khususnya di wilayah padat penduduk seperti Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Pada umumnya rumah susun atau apartemen yang ditawarkan developer itu dalam kondisi belum terbangun, yaitu masih berupa tanah dan denah gambar blok apartemen. Salah satu developer yang menerapkan *pre project selling* adalah PT. Multi Artha Griya selaku pengembang dari Apartemen Centro City. Kasus bermula pada saat developer meminta syarat tambahan berupa perjanjian perkawinan pada pembeli pada saat akan dilaksanakan penandatanganan Pengikatan Perjanjian Jual Beli dengan alasan pembeli bersuamikan Warga Negara Asing, padahal pembeli telah membayar lunas uang Uang Muka sebesar 30%. Pembeli yang merasa dicurangi karena developer tidak memberitahukan syarat tersebut dari awal kemudian menuntut developer untuk mengembalikan uang Uang Muka yang telah dia lunasi. Dalam penulisan ini, penulis tertarik menulis tentang apakah pertimbangan hakim memutus perkara No.356/Pdt.G/2012/Pn.Jkt.Bar sudah tepat dan bagaimanakah status kepemilikan rumah susun terhadap warga Negara Indonesia yang menikah dengan warga Negara asing yang bertempat tinggal di Indonesia. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif didukung dengan data-data bacaan dari berbagai sumber. pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat sudah tepat karena hakim memutus tergugat dalam hal ini adalah pihak dari PT. Multi Artha Griya telah melakukan perbuatan wanprestasi karena unsur-unsur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah terpenuhi yaitu PT Multi Artha Griya telah lalai dalam terlaksananya suatu prestasi dimana PT Multi Artha Griya harus mengembalikan Uang Muka yang telah dibayarkan oleh Surya Sari Wijaya.permintaan tergugat yang meminta penggugat untuk menghadirkan suaminya hanya untuk mengembalikan Uang Muka menurut penulis tidaklah perlu karena berdasarkan SEMA No. 3 tahun 1961 tentang gagasan menganggap BW tidak sebagai Undang-Undang karena dalam pasal 108 dan 110 tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum tanpa ijin atau bantuan dari suami dianggap tidak berlaku lagi. Kepemilikan Warga Negara Asing terhadap hak milik atas satuan rumah susun itu merujuk pada ketentuan hak-hak atas tanah yang terdapat dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Berdasarkan undang-undang tersebut, Warga Negara Asing hanya diperbolehkan memiliki hak pakai. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 42 UUPA yang hanya membolehkan Warga Negara Asing untuk memiliki hak pakai.