

ABSTRAK

Tesis ini berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Atas Objek Hak Tanggungan Berupa Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun” dengan 2 (dua) rumusan masalah yaitu: (1) Kedudukan Hukum Pembeli Satuan Rumah Susun Atas Hak Atas Tanah Yang Dibebeani Hak Tanggungan; (2) Upaya Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Apabila Dilakukan Eksekusi Untuk Mendapatkan Perlindungan Hukum.

Penelitian ini adalah jenis penelitian hukum dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Disamping itu juga penelitian ini menggunakan pendekatan perundang - undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Hasil penelitian tesis ini menunjukkan bahwa, dengan banyaknya praktik penjualan satuan rumah susun ketika hak atas tanah nya sedang dijaminakan untuk menunjang pembangunan rumah susun oleh pengembang, menjadi kerancuan bagi para pihak khususnya adalah pembeli. Dalam hal ini, dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sangat dibutuhkan karena dapat memberikan jaminan bagi para pihak untuk tetap melaksanakan transaksi jual beli satuan rumah susun. Selain dari itu dibutuhkan pula untuk menemukan kedudukan hukum dari pembeli satuan rumah susun tersebut. Meskipun pembeli satuan rumah susun memiliki alat bukti berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli, akan tetapi pembeli satuan rumah susun bukanlah seorang pemilik. Setelah menemukan kedudukan hukum dari pembeli satuan rumah susun, maka dapat diketahui upaya hukum apa yang dapat diupayakan oleh pembeli untuk mendapatkan perlindungan hukum apabila dilakukan eksekusi atas hak atas tanah yang dijaminakan oleh pengembang.

Kata Kunci: Pembeli, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Satuan Rumah Susun

ABSTRACT

This thesis is entitled "Legal Protection for Buyers of Housing Units on Object Responsibility in the form of Land for the Development of Flats" with 2 (two) formulation of the problem, namely: (1) Legal Status of Buyers of Housing Units on the Right to Land Loaded by Dependent Rights; (2) Legal Efforts For Buyers of Housing Units When Conducted Execution To Obtain Legal Protection.

This research is a type of legal research using normative legal research methods. Besides, this research also uses statute approach (statute approach) and conceptual approach (conceptual approach).

The result of this thesis research shows that, with the many practices of selling apartment units when the land rights are being guaranteed to support the development of flats by the developers, it becomes a confusion for the parties, especially the buyers. In this case, the issuance of the Sale and Purchase Agreement is very necessary because it can provide assurance for the parties to keep carrying out the transaction and sale of apartment units. Apart from that it is necessary also to find the legal position of the buyer of the apartment unit. Although buyers of apartment units have evidence in the form of a Sale and Purchase Agreement, the buyer of the apartment unit is not an owner. After finding the legal position of the buyer of apartment units, it can be known what legal efforts can be made by the buyer to get legal protection if execution of the rights to the land guaranteed by the developer.

Keyword: Buyer, Sale and Purchase Agreement, Unit of Flats