

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH DAN BANGUNAN RUMAH YANG DISEGEL OLEH PEMERINTAH PROVINSI JAKARTA

Nama : Muhamad Ilham

Jurusan/Program Studi : Ilmu Hukum

Pembimbing : Sriwati S.H., C.N., M.Hum.

dan Nabbilah Amir, S.H., M.H.

ABSTRAK

Persyaratan penjualan bangunan perumahan adalah dipenuhinya pemilikan izin mendirikan bangunan. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) yang dimaksud adalah hal telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan. Bangunan rumah yang dijual secara angsuran oleh pengembang ternyata disegel atau ditera oleh pemerintah daerah setempat, karena tidak memenuhi persyaratan menurut undang-undang yakni belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Bangunan rumah yang disegel oleh Pemerintah Provinsi terkait tanah reklamasi tersebut telah dijual oleh pengembang kepada konsumen, sehingga dengan disegelnya bangunan rumah, merugikan konsumen selaku pembeli rumah. Permasalahan yang dibahas adalah Apakah perlindungan hukum bagi pembeli yang telah membayar lunas tanah dan bangunan yang di segel oleh pemerintah provinsi Jakarta menurut Undang-undang no. 1 Tahun 2011. Diperoleh hasil kesimpulan bahwa Pihak yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum berwenang untuk meminta ganti kerugian, dengan menempuh jalur hukum yaitu mengajukan gugatan ganti kerugian pada pengembang ke pengadilan yang berwenang sesuai dengan Pasal 118 RIB/HIR. Pengembang yang melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara memberikan hak kepada pihak yang dirugikan selaku pembeli berupa penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana Pasal 1243 KUHPerdara.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pembeli, Tanah Dan Bangunan

LEGAL PROTECTION FOR BUYERS OF LAND AND HOUSE BUILDINGS THAT ARE SEALED BY THE JAKARTA PROVINCIAL GOVERNMENT

Name : Muhamad Ilham

Dicipline/Study Programme : Ilmu Hukum

Contributor : Sriwati S.H., C.N., M.Hum.

and Nabbilah Amir, S.H., M.H.

ABSTRACT

The requirements for selling residential buildings are the fulfillment of building permits. The construction of housing at least 20% (twenty percent) in question is the case that at least 20% (twenty percent) of the total number of housing units have been built and the availability of infrastructure, facilities, and public utilities in a planned housing. The house building which was sold in installments by the developer turned out to be sealed or calibrated by the local government, because it did not meet the requirements according to the law, namely not having a Building Permit. The house building which was sealed by the Provincial Government related to the reclaimed land has been sold by the developer to the consumer, so that by sealing the house building, it is detrimental to the consumer as the buyer of the house. The problem discussed is what is the legal protection for buyers who have paid in full for land and buildings that are sealed by the Jakarta provincial government according to Law no. 1 of 2011. It was concluded that the party who was harmed due to an unlawful act was authorized to ask for compensation, by taking legal action, namely filing a claim for compensation to the developer to the competent court in accordance with Article 118 RIB/HIR. Developers who violate the law as referred to in Article 1365 of the Civil Code give rights to the aggrieved party as the buyer in the form of reimbursement of costs, losses and interest as referred to in Article 1243 of the Civil Code.

Keywords: *Legal Protection, Buyers, Land and Buildings*