

ABSTRAK

Wirasti Amrih Jayanti (00000022703)

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK AKIBAT DARI ADANYA PENGADAAN TANAH UNTUK RUAS TOL SERPONG-CINERE TERHADAP *REAL ESTATE* YANG TELAH DIBELI DARI PIHAK PENGEMBANG.

(xi+155 halaman; 1 tabel; 6 lampiran)

Sebagai akibat hukum ditetapkan lokasi *Komplek City Point* Pondok Cabe menjadi salah satu lokasi yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan tol Serpong Cinere, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat 3 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 adalah PT. Cakrawala Inti Sejahtera selaku pengembang Komplek *City Point* Pondok Cabe sebagai Pihak Yang berhak, hanya dapat mengalihkan haknya kepada instansi yang memerlukan tanah. Kondisi tersebut menimbulkan permasalahan dengan para konsumen pembeli unit *real estate* sehingga tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kepastian hukum terhadap akta jual beli yang telah ditanda tangani oleh PT. Cakrawala Inti Sejahtera dengan konsumennya Fransisca Indah Partiwati yang ditolak pendaftaran peralihan haknya oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dan Perlindungan hukum terhadap PT. Cakrawala Inti Sejahtera dan konsumen pembeli unit yang telah terikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan adanya pengadaan tanah untuk ruas tol Serpong Cinere.

Dalam penelitian ini, tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif terhadap azas-azas hukum dengan pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan juga wawancara sebagai pendukung data sekunder kepada instansi yang memerlukan tanah, pengembang Komplek *City Point* Pondok Cabe, dan satuan tugas pelaksana pengadaan tanah untuk kemudian diolah dengan metode kualitatif, sehingga hasil penelitian yang diperoleh bahwa akta jual beli yang telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan Permenag No. 3 Tahun 1997 maka harus diakui peralihan haknya dan Fransisca Indah Partiwati dapat tampil menjadi salah satu pihak yang berhak yang menguasai hak atas tanah, sedangkan perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada PT. Cakrawala Inti Sejahtera dan konsumennya adalah perlindungan yang bersifat represif dengan pemberian ijin kepada pembeli unit yang telah terikat perjanjian pengikatan jual beli untuk meningkatkan perjanjian pengikatan jual beli menjadi akta jual beli, dan bentuk jaminan terhadap pemulihan gedung *city market*, pemberian akses jalan, pemulihan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang telah dibangun oleh pengembang.

Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Perjanjian, Jual Beli.

Referensi : 29 (1985-2016)

ABSTRACT

Wirasti Amrih Jayanti (00000022703)

LEGAL PROTECTION ON PARTIES AFFECTED BY SERPONG-CINERE TOLL ROAD LAND PROCUREMENT TOWARDS REAL ESTATE BOUGHT FROM THE DEVELOPER COMPANY

(xi+155 page; 1 table; 6 attachment)

As the Komplek *City Point*, Pondok Cabe, location has been declared as one of land procurement sites for the construction of Serpong-Cinere Toll Road, therefore based on Article 27 (3) Law No. 2 Year 2012, PT. Cakrawala Inti Sejahtera as the developer of Komplek *City Point*, Pondok Cabe, as the eligible party is only authorized to transfer its right to the government agencies who need the land. Such a condition creates a problem towards consumers who bought *real estate* units. This research aims to understand legal certainty, as a consequence on the land procurement action, on the contract signed by PT. Cakrawala Inti Sejahtera with its consumer, Fransisca Indah Partiw, whose transfer of right has been rejected by the Tangerang Selatan Land Agency; and the legal protection on PT. Cakrawala Inti Sejahtera and its buyers who have been bound by contract.

In this research, the author applies normative research on legal principles, and collects the data through library studies and interviews. Further, as a complementary, secondary data is also collected to any relevant agencies, the Komplek *City Point* developer company, and land procurement team. The data collected is analyzed qualitatively. This research results that any contracts that has fulfilled the norms under Article 1320 Civil Code and Agrarian Ministry Regulation No. 3 Year 1997, ought to be recognized their eligibility to transfer the rights and Fransisca Indah Partiw could become one of parties who has the right on the land. While legal protection could also be imposed upon PT. Cakrawala Inti Sejahtera and its consumers in terms of repressive protection by authorizing unit buyers bound by the agreement to advancing the agreement into contract, and imposing a guarantee towards city market building reconstruction, providing road access, public facility and other social facility reparation constructed by the developer company.

Keywords: land procurement, contract, sale and purchase

References: 29 (1985-2016)