

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN PANDAN WANGI RESIDENCE DIKOTA SAMARINDA

Pembangunan rumah susun Pandan Wangi Residence telah dilaksanakan oleh investor dimana Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun (PPRS) pada umumnya hanya terfokus kepada perhitungan aspek keuntungan bagi perusahaan semata, sehingga kadang kala mereka tidak memperhatikan aspek-aspek administrasi yang berkaitan dengan hukum dimana hal tersebut dikemudian hari akan menimbulkan permasalahan bagi konsumen atau penghuni rumah susun terutama apabila pemilik dikemudian hari akan melakukan penjualan atau pindah tangan.

Permasalahan yang kemungkinan besar timbul adalah pertama dimulai dari saat perolehan tanah bagi pembangunan rumah susun serta kemungkinan adanya persoalan pada saat pengelolaan rumah susun setelah ditempati atau dihuni karena banyaknya jumlah penghuni dan yang terakhir adalah bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli unit satuan rumah susun Pandan Wangi Residence sehingga pemilik merasakan adanya kepastian hukum atas kepemilikannya.

Studi ini merupakan penelitian kualitatif yang menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yang mengkaji tentang aspek normatif dari hukum yang mengatur tentang tanah, hak milik dan perlindungan hukum terhadap pemilik satuan rumah susun. Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data Primer berupa hasil pengamatan dan hasil wawancara dengan manajemen PT DIYA PROPERTY UTAMA bagian pengembang, sementara data sekunder berupa bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Perlindungan Hukum Atas Hak Milik Satuan Rumah Susun akan terjamin apabila pihak Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun (PPRS) dari sejak perolehan tanah untuk pembangunan Rumah Susun, saat proses pembangunan rumah susun, penerbitan sertifikat kepemilikan unit satuan rumah susun termasuk saat pengelolaan rumah susun dilaksanakan berdasarkan proses administrasi yang taat asas atau peraturan yang berlaku serta didukung dengan bukti-bukti tersedianya dokumen yang memadai.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa proses pembangunan rumah susun Pandan Wangi Residence telah dilaksanakan dengan mengikuti pesyaratan administrasi, teknis dan lingkungan serta berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dengan catatan : Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sampai saat ini belum terbentuk, Peraturan Walikota yang berhubungan dengan teknis dan operasional pembangunan rumah susun agar segera diterbitkan sebagai panduan operasional dilapangan.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Hak Milik dan Satuan Rumah Susun

ABSTRACT

LEGAL PROTECTION OF UNIT OWNERSHIP APARTMENT Pandan Wangi Residence in SAMARINDA

The development of Pandan Wangi Apartment Residence has been implemented by the investor which Apartment Development Coordinator (*Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun /PPRS*) is generally focused on the calculation of profit for the company only occasionally they do not pay attention to the administrative aspects related to the law in which the future this condition will cause the problems for the customers, especially when the owners will sell their apartment or over ownership transaction.

The problems that appear are likely beginning from the first acquisition of land for the development of apartment as well as a possible issue when managing apartment during occupied by the large number of residents. And the next problem is what forms of legal protection for the customers units Pandan Wangi Apartment Residence in order the owners feel the certainty of the law on their ownership.

This study is a qualitative research by using empirical juridical approach, namely the research that examines normative aspects of the law governing land, property rights, and legal protection to the customer unit apartment. This research uses primary data and secondary data. Primary data is sourced from the observations and interviews with the management of PT. DIYA PROPERTY UTAMA developer section, while secondary data is sourced from primary, secondary, and tertiary legal materials.

Legal protection of Unit Ownership Apartment will be guaranteed if the Apartment Development Coordinator (*Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun /PPRS*), since the acquisition of land for development of apartment, during the development of apartment, issuance of proprietary apartment certificate including when managing apartment, has been implemented based on obedient basis administrative processes and valid regulations which supported by evidence sufficient availability of documents.

The conclusion of this thesis is development process of Pandan Wangi Apartment Residence has been implemented by following administrative, technical, and environmental requirements based on the valid rules and regulations, as the note: the Apartment Residents Association has formed yet, Mayor Regulations which related to the technical and operational development of apartment must be published promptly as a guide to field operations.

Keywords: Legal Protection, Ownership and Apartement