

ABSTRAK

Tanah merupakan aspek utama dalam kehidupan manusia, maka pada tingkatan yang tertinggi dikuasakan pada Negara. Kekuasaan Negara hanya sebatas pada pengaturan dan peruntukan tanah. Negara tetap memberikan jaminan bahwa setiap warga negara dapat menikmati dan memiliki hak atas tanah bangsa Indonesia. Tujuan dari penulisan ini yaitu untuk mengetahui bagaimana proses jual beli tanah/atau rumah antara Perum Perumnas Cabang Semarang Regional V dengan konsumen Perum Bukit Pesona 7 di Pucang Gading, Demak, Jawa Tengah. Mengetahui latar belakang timbulnya wanprestasi yang dilakukan Perum Perumnas Cabang Semarang Regional V terhadap konsumen Perum Bukit Pesona 7, dan mengetahui perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah sebagai konsumen Perum Perumnas Cabang Semarang Regional V terkait sengketa yang sedang dialami

Penelitian skripsi ini dilakukan menggunakan metode pendekatan sosiologis yuridis, yaitu mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang ada dalam masyarakat. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang lengkap dan sedetail mungkin, kemudian dilakukan analisis terhadap hasil penelitian dengan menggunakan peraturan perundang-undangan dan teori yang relevan sehingga berdasarkan data tersebut dapat ditarik sebuah kesimpulan. Data penelitian bersumber dari data primer yaitu melalui hasil wawancara dan data sekunder yaitu melalui studi pustaka.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa, 1) Dalam melakukan penawaran Perum Perumnas sebagai pengembang dapat dikatakan telah memberikan informasi yang tidak benar dan tidak jujur pada konsumen, pada Akta Jual Beli menggunakan *akta otentik* yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya dilakukan melalui (PPAT) wilayah Kabupaten Demak. 2) Latar belakang terjadinya wanprestasi yang dilakukan Perum Perumnas pada konsumen Perum Bukit Pesona 7, yaitu karena Perum Perumnas sedang mengalami sengketa. 3) Perlindungan hukum bagi konsumen pada Perum Bukit Pesona 7 yang mengalami wanprestasi, yaitu dilakukan melalui upaya non litigasi dan litigasi.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah, Perum Perumnas, Konsumen

ABSTRACT

Land is the main aspect in human life, so at the highest level it is empowered in the State. State power is only limited to the arrangement and allocation of land. The state still guarantees that every citizen can enjoy and have rights to the land of the Indonesian nation. The purpose of this paper is to find out how the process of buying and selling land / houses between Perum Perumnas Semarang Regional V with the Perum Bukit Pesona 7 consumer in Pucang Gading, Demak, Central Java. Knowing the background of the emergence of defaults carried out by the Regional Office of the Semarang Regional Office of Regional V to the consumers of Perum Bukit Pesona 7, and to know the legal protection of the land rights holders as consumers of the Regional V Perumas Semarang Branch regarding disputes being experienced

The research of this thesis is carried out using the juridical sociological method, which refers to the applicable laws and regulations then related to the problems that exist in society. The research specification used is descriptive analytical, which is a description of the results of the study with complete and detailed data as possible, then an analysis of the results of the study using legislation and relevant theories so that based on these data can be drawn a conclusion. The research data comes from primary data, namely through the results of interviews and secondary data, namely through literature.

Based on the results of the study, it can be concluded that, 1) In offering Perum Perumnas as a developer, it can be said that it has provided incorrect and dishonest information to consumers, on the Deed of Sale using an authentic deed made before the Land Deed Making Officer (PPAT) and transitional registration rights to the land are carried out through the (PPAT) Regency of Demak. 2) The background of the default that was carried out by Perum Perumnas on consumers of Perum Bukit Pesona 7, namely because Perum Perumnas was experiencing a dispute. 3) Legal protection for consumers on Perum Bukit Pesona 7 which is in default, which is carried out through non-litigation and litigation efforts.

Keywords: Land Rights, Housing Public Corporation, Consumers