

ABSTRAK

Penelitian hukum ini dilatarbelakangi oleh adanya permasalahan dalam rangka pemenuhan kebutuhan tempat tinggal Rumah secara *in-house* yang menggunakan perjanjian pinjam pakai diatas Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Adanya perjanjian pengikatan jual beli yang kemudian diikuti dengan perjanjian pinjam pakai menjadi praktik dalam jual beli rumah *in-house* menimbulkan permasalahan tentang status kepemilikan atas tanah. Dalam penelitian ini dilakukan analisis untuk mengetahui bagaimana status peralihan kepemilikan hak atas tanah dan rumah yang dibeli secara *in-house* melalui perjanjian pengikatan jual beli dan bagaimanakah akibat hukum dari pelaksanaan peralihan hak kepemilikan atas tanah dan rumah yang dibeli secara *in-house* melalui perjanjian pengikatan jual – beli yang kemudian dibuat lagi perjanjian pinjam pakai

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normative menggunakan pendekatan perUndang-Undangan (*statute approach*) yang mengkaji isu hukum menggunakan berbagai bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, yang kemudian dilakukan analisis secara preskriptif untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang dilakukan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Status kepemilikan hak atas tanah dan rumah bagi pembeli yang dibeli secara *in-house* dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual – beli rumah yaitu pembeli masih belum menjadi pemilik rumah tersebut. Karena selama masih belum dibuatnya akta PPAT maka pembeli masih belum menjadi pemilik tanah dan atau bangunan tersebut. Akibat hukum yang ditimbulkan bagi pembeli dengan dibuatnya perjanjian pinjam pakai diatas perjanjian pengikatan jual- beli tersebut yaitu sewaktu waktu pembeli tidak melakukan pelunasan maka pengembang bisa langsung melakukan eksekusi terhadap tanah dan rumah tersebut.

Kata kunci: status kepemilikan, pengikatan jual-beli, perjanjian pinjam pakai

ABSTRACT

This legal research is motivated by the existence of problems to meet the needs of housing in-house using a loan-use agreement above the Sale and Purchase Agreement. The existence of a sale and purchase agreement which is then followed by a borrow-and-use agreement becomes a practice in the sale and purchase of houses in-house causing problems regarding the status of land ownership. In this study, an analysis was conducted to determine the status of the transfer of ownership of land and house rights purchased in-house through a sale and purchase agreement and what is the legal consequence of the implementation of the transfer of ownership rights to land and houses purchased in-house through a sale and purchase agreement. - buy which is then made another loan-use agreement

This research is a normative juridical study using a statute approach that examines legal issues using a variety of primary and secondary legal materials, which are then analyzed prescriptively to provide arguments for the results of the research undertaken.

The results showed that the ownership status of land and house rights for buyers who were purchased in-house with the making of a house sale-purchase agreement, that is, the buyer is still not the owner of the house. Because as long as the PPAT deed has not been made, the buyer is still not the owner of the land and / or building. The legal consequence for the buyer is that the lease-to-use agreement is made above the sale-purchase agreement namely, when the buyer does not pay off, the developer can immediately execute the land and house

Keywords: ownership status, sale-purchase agreement, loan-use agreement

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR.....	vii
MOTTO	v
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1.....	L
atarBelakang.....	4
1.2. RumusanMasalah.....	12
1.3. Tujuan.....	13
1.4. Kegunaan.....	13
1.5. Keaslian	13
1.6. Metode Penelitian.....	16
1.6.1. Jenis Penelitian.....	17
1.6.2. Pendekatan dalam Penelitian Hukum	17
1.6.3. Sumber Bahan Hukum.....	17
1.6.3.1. Bahan Hukum Primer	17
1.6.3.2. Bahan Hukum Sekunder	18
1.6.4. Analisa Bahan Hukum.....	19

BAB II TINJAUAN HUKUM TENTANG PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH DAN PINJAM PAKAI RUMAH

2.1.....	
Pengertian Perjanjian	20
2.2.....	
Syarat Sah Perjanjian	22
2.3.....	
Asas-Asas Perjanjian.....	23
2.4.....	
Perjanjian Jual Beli	25
2.5.....	
Jual Beli Tanah	28
2.6.....	
Prosedur Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli.....	32
2.7.....	
Perjanjian Pinjam Pakai	35
2.8.....	
Perjanjian Pinjam Pakai Tanah.....	38

BAB III STATUS KEPEMILIKAN DAN AKIBAT HUKUM BAGI PEMBELI ATAS ADANYA PERJANJIAN PINJAM PAKAI SETELAH DIBUAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI..... 43

3.1	S
tatus kepemilikan atas rumah bagi pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli	43
3.2	A
kibat hukum bagi pembeli dengan dibuatnya perjanjian pinjam pakai pasca pengikatan jual beli	60

BAB IV PENUTUP	67
4.1. Simpulan	67
4.2. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA.....	69