

## ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh pentingnya perlindungan hukum bagi pemilik satuan rumah susun, khususnya dalam menghadapi pengembang yang tidak menindaklanjuti pelaksanaan akta jual beli dan penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun. Permasalahan ini semakin relevan mengingat peningkatan pembangunan rumah susun di kota-kota besar, seperti kasus pada Apartemen Casa Grande Residence di Jakarta, di mana pengembang lalai dalam memenuhi kewajibannya sehingga menimbulkan kerugian bagi pemilik unit. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemilik satuan rumah susun serta mengkaji tanggung jawab hukum pengembang atas kelalaian tersebut.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang dan studi kasus. Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan terkait rumah susun dan perlindungan konsumen, serta menganalisis kasus nyata yang terjadi pada Apartemen Casa Grande Residence sebagai objek penelitian. Data diperoleh melalui studi pustaka dan dokumentasi hukum yang relevan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemilik satuan rumah susun tetap memiliki hak atas perlindungan hukum meskipun belum memegang sertifikat hak milik, selama telah memenuhi unsur-unsur perjanjian yang sah. Pengembang yang tidak menindaklanjuti penerbitan sertifikat dapat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan wanprestasi menurut Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perlindungan hukum yang tersedia meliputi aspek preventif dan represif melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Penegakan hukum terhadap pengembang sangat penting untuk menjamin hak-hak pemilik satuan rumah susun dan menghindari kerugian di masa depan.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Rumah Susun, Sertifikat, Perbuatan Melawan Hukum, Wanprestasi, Pengembang, Hak Milik.

## ***ABSTRACT***

This research is motivated by the importance of legal protection for owners of apartment units, especially in the face of developers who do not follow up on the implementation of sale and purchase deeds and the issuance of certificates of ownership of apartment units. This problem is increasingly relevant given the increase in the construction of flats in big cities, such as the case at the Casa Grande Residence Apartment in Jakarta, where the developer neglected to fulfill its obligations, causing losses to unit owners. The purpose of this research is to analyze the legal protection that can be given to the owner of the apartment unit and examine the legal responsibility of the developer for the negligence.

The research method used is normative juridical with statutory approach and case study. This approach is carried out by examining laws and regulations related to flats and consumer protection, and analyzing real cases that occur in the Casa Grande Residence Apartment as the object of research. Data is obtained through literature study and relevant legal documentation.

The results show that the owner of a flat unit still has the right to legal protection even though they do not hold a certificate of ownership, as long as they have fulfilled the elements of a valid agreement. Developers who do not follow up on the issuance of certificates can be considered committing unlawful acts according to Article 1365 of the Civil Code and default according to Article 1243 of the Civil Code. Available legal protection includes preventive and repressive aspects through Law Number 20 of 2011 concerning Flats and Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection. Law enforcement against developers is very important to guarantee the rights of flat unit owners and avoid future losses.

**Keywords:** Legal Protection, Flats, Certificates, Unlawful Acts, Default, Developer, Property Rights.