

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI *DEVELOPER* YANG MELAKUKAN PENGIKATAN JUAL BELI LAHAN YANG BELUM DILUNASI

Ni Made Trisna Dewi

Fakultas Hukum, Universitas Dwijendra, Denpasar
madetrisnadewishmh@gmail.com

ABSTRAK

Perumahan dan Pemukiman, kavling dirumuskan sebagai sebidang tanah dalam bentuk dan luas yang telah ditentukan oleh *developer* atau pengembang yang disepakati oleh konsumen atau pembeli. *Developer* sejatinya diartikan Perusahaan Pembangunan Perumahan, menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, menyebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan, yaitu suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan sarana-prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya. Pengikatan Jual Beli (PJB) biasanya dibuat di bawah tangan dan bisa dibuat karena banyak alasan-alasan yang belum terpenuhi antara kedua pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli itu sendiri. Salah satu alasannya adalah seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimanakah perlindungan hukum untuk melindungi hak *developer* yang melakukan pengikatan jual beli lahan yang belum dilunasi?, dan Apakah upaya yang bisa dilakukan *developer* untuk melindungi haknya yang telah melakukan pengikatan jual beli lahan yang belum dilunasi?

Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris dimana menganalisis permasalahan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum data primer dan data sekunder yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli dan perlindungan hukum bagi *developer* yang melakukan pengikatan jual beli yang belum dilunasi membutuhkan penanganan segera untuk dilakukan penelitian dalam rangka mencari solusi. Data yang dipergunakan adalah data primer dan data sekunder. Sampel diambil dengan cara non random sampling. Analisis dilakukan secara deskriptif, yang akan menggambarkan, memaparkan dan mengungkapkan bagaimana sesungguhnya perlindungan hukum bagi *developer* yang melakukan ikatan jual beli lahan yang belum dilunasi. Perlindungan *developer* terhadap lahan yang sudah dilakukan pengikatan jual beli walaupun belum dilunasi merupakan suatu bentuk proses pertanggung jawaban yang dilakukan dalam pengikatan jual beli. Bentuk perlindungan hukum terhadap *developer* atau pengembang perumahan yang dalam hal ini sebagai pelaku usaha tidak tercantum jelas pada peraturan hukum perlindungan konsumen akan tetapi hanya mengandalkan hak-hak dari *developer* atau pengembang perumahan atau pelaku usaha itu sendiri.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pengikatan Jual Beli

ABSTRACT

Housing and Settlements, plots are formulated as a plot of land in the form and area determined by the developer or developer agreed upon by the consumer or buyer. Developers are actually interpreted as Housing Development Companies, according to Article 5 paragraph (1) of the Minister of Home Affairs Regulation Number 5 of 1974, mentioning the meaning of Housing Development Companies, namely a company that is engaged in the construction of housing of various types in large quantities above an environmental unit settlement that is equipped with environmental infrastructure and social facilities that are needed by the residents. Binding of buying and selling (PJB) is usually made under the hand and can be made for many reasons that have not been fulfilled between the two parties, namely the seller and the buyer itself. One reason is that it has not paid off the purchase price and has not paid taxes due to buying and

commit to buying and selling land that has not been paid for ?, And what efforts can developers do to protect their rights that have tied the sale and purchase of unpaid land?

This research method employs empirical juridical research method where analyzing problems by integrating legal materials from primary data and secondary data relating to the implementation of buying and selling and legal protection for developers who commit unpaid buying and selling requires immediate handling to conduct research in order find a solution. The data used are primary data and secondary data. Samples were taken by non random sampling. The analysis was carried out descriptively, which would illustrate, explain and reveal the true legal protection for developers who bonded the sale and purchase of unpaid land.

The protection of the developer on the land that has been made binding on the sale and purchase even though it has not been repaid is a form of the accountability process carried out in the binding of buying and selling. The form of legal protection for housing developers or developers in this case as business actors is not clearly stated in the legal regulations on consumer protection but only relies on the rights of the developer or housing developer or the business actor itself.

Keywords: *Legal Protection, Binding of Buy and Sell*

A. PENDAHULUAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia mengisyaratkan kehidupan yang layak, berkeadilan serta sejahtera untuk seluruh rakyat Indonesia dalam hal mencapai kehidupan yang adil dan makmur sesuai dengan yang di tegaskan dalam tujuan bernegara sesuai Pancasila yang dijelaskan didalam pembukaan Undang-Undang Dasar tahun 1945. Dimana kedaulatan dan kesejahteraan rakyat menjadi hal yang dianggap paling utama. Pembangunan nasional dalam segala aspek kehidupan berbangsa dilaksanakan oleh pemerintah bersama lembaga-lembaga tinggi dan tertinggi negara bersama-sama segenap warga negara Republik Indonesia demi kesejahteraan dan kehidupan yang layak dan berkeadilan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Begitu pesat perkembangan dan persaingan di bidang bisnis *property* belakangan ini, khususnya di kota-kota besar yang dianggap sebagai lahan yang sangat menjanjikan bagi para pemain pengembang perumahan (*developer*) tidak sedikit melahirkan banyak milyader-milyader baru yang terus bertambah dan bergulir dikarenakan bergelut di bidang *property* ini khususnya pengembang (*developer*). Akan tetapi tidak sedikit juga para *developer* yang tergilas dalam persaingan yang semakin berat ini dan pada akhirnya gulung tikar atau bisnis hanya berjalan ditempat dan pada akhirnya hanya dapat membuang waktu dan peluang saja. Tanpa harus berpikir panjang dan berspekulasi yang beresiko, maka perlu dicoba untuk bekerja sama dengan pihak yang berpengalaman dalam hal pemasaran *property* tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya asalkan ketentuan perjanjian tersebut tidak bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan.¹ Dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat pejabat yang berwenang biasanya menerapkan asas kebebasan berkontrak yang mana para pihak yang melakukan perjanjian dengan bebas mengemukakan apa yang menjadi maksud dan

¹Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.32

tujuan dari isi perjanjian tersebut. Perjanjian jual beli tanah sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dengan dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA Nomor. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²

Pembangunan perumahan ada berbagai pihak yang terlibat akan tetapi yang paling utama adalah :

1. Pengembang sebagai pihak yang berinisiatif mengembangkan tanah, membangun perumahan dan sebagai penjual ;
2. Pihak konsumen yaitu pihak yang berkeinginan untuk mendapatkan perumahan serta tanah untuk bisa di beli atau di miliki ;
3. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku penyedia jasa profesional dalam pembuatan berbagai dokumen transaksi hukum dalam proses jual beli perumahan.

Prinsip utama jual beli tanah adalah adanya hak yang melekat bagi pemilik, artinya seseorang memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah. Hak kepemilikan ini mengandung konsekuensi hukum, sehingga legalitas jual jika subyek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual beli melalui mekanisme yang disepakati dan ditetapkan oleh ketentuan hukum. Artinya penjual benar-benar meliki hak jual dengan dibuktikan sertipikat yang terbit atas nama penjual selaku pemilik yang sah.

Perlindungan hukum bagi *developer* yang melakukan pengikatan jual beli lahan yang belum dilunasi perlu ditindak lanjuti untuk memberikan kepastian terhadap transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak dan untuk menjaga hak serta kewajiban dari para pihak yang melakukan transaksi. Berdasarkan uraian di atas maka penulis melakukan penelitian dengan judul : “Perlindungan Hukum Bagi *Developer* yang Melakukan Pengikatan Jual Beli Lahan yang Belum Dilunasi”.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dipergunakan adalah jenis penelitian yuridis empiris. Penelitian hukum yuridis empiris dapat diartikan bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang perlindungan hukum bagi *developer* yang melakukan pengikatan jual beli lahan yang belum di lunasi. Adapun deskriptif dalam kontek penelitian hukum empiris untuk mengetahui pengaruh atau dampak hukum suatu *variable* dengan menelaah isu hukum yang masuk dalam pembahasan dengan menggunakan data lapangan dan peraturan

²Harsono Boedi, 2009, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, hlm. 205.

perundang-undangan sebagai sumber data serta data penunjang sebagai data untuk memperkuat teori-teori yang ada.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa pengumpulan data yang relevan dengan perlindungan hukum yang berkaitan dengan pengikatan jual beli untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dengan cara melakukan pengamatan langsung atau observasi serta menganalisa perundang-undangan yang berlaku, bahan-bahan pustaka, *literature-literature* dan kajian ilmiah. Pengolahan data dilakukan dengan model analisis data kualitatif, dimana kegunaan dalam proses analisis data adalah untuk merangkum data yang telah diperoleh selama penelitian seperti : Analisis kualitatif, yaitu dengan dengan cara menguraikan data yang telah dikumpulkan secara sistematis, kemudian di deskripsikan sehingga diperoleh rumusan jawaban dari permasalahan yang ada.

C. HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pada zaman sekarang ini kebanyakan orang sering membicarakan tentang hukum yang banyak diwarnai dan dibahas dengan berbagai topik tak terkecuali pembahasan mengenai perlindungan hukum. Dalam hal ini pembahasan tersebut secara tidak langsung akan berkaitan erat dengan implementasi hukum di suatu daerah dan pembuat hukum itu sendiri. Berbicara mengenai perlindungan hukum, sangatlah penting untuk diketahui unsur-unsur dari perlindungan hukum itu sendiri karena hal tersebut merupakan salah satu hal terpenting dari penegakan keadilan di suatu negara hukum. Dianggap penting karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur tiap-tiap warga negaranya.

Secara garis besar perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada masyarakat dan/atau subyek hukum ke dalam bentuk perangkat sesuai aturan yang berlaku baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif maupun yang bersifat lisan maupun yang tertulis. Sesuai dengan definisi perlindungan hukum diatas, dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum adalah sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki beberapa konsep yang salah satunya adalah bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam yang dapat dipahami, sebagai berikut:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Pengikatan jual beli sangat penting dilakukan untuk menjaga kepastian proses transaksi jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak tersebut. Biasanya pengikatan jual beli dilakukan di Notaris yang akan membuat surat perjanjian yang sering disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk memastikan transaksi yang dilakukan oleh beberapa pihak yang bersangkutan. Umumnya Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas dan di dalam Perjanjian Pengikatan jual Beli (PPJB) tersebut memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB).

Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian yang dibuat kedua belah pihak yaitu oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah atau bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan dibuat para pihak terlebih dahulu karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan oleh para pihak sebelum melakukan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk itu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak bisa disamakan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang sudah merupakan bukti pengalihan hak yang sah atas tanah atau bangunan dari penjual kepada pembeli. Dalam Pengikatan jual beli ataupun transaksi pembuatan akta tanah atau sertifikat sangat diperlukan jasa Notaris dan PPAT yang menjadi pejabat yang bertugas untuk mengurus dan menanda tangani pembuatan serta pengesahan sebelum diurus dan di daftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

Jabatan notaris diatur dalam peraturan perundang-undangan yang ada di negara Indonesia dan berdasarkan bunyi pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (*Staatsblad 1860 Nomor 3*) yang diperkuat oleh Peraturan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Formasi Jabatan Notaris, bahwa yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.³

Perlu diketahui bahwa *developer* atau pengembang perumahan juga memiliki hak-hak yang perlu di perhatikan sebagai dasar dari perlindungan hukum bagi setiap warga negara dalam kapasitasnya sebagai pengembang perumahan. Seperti yang telah disebutkan bahwa *developer* dapat disebut sebagai pelaku usaha. Maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, hak-hak pelaku usaha antara lain:⁴

³Maslina, 2013, *Aplikasi Hukum Agraria*, Mandiri, Balikpapan.hlm.76

⁴Kristiyanti Celina, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika.Jakarta.hlm.63

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Hak-hak tersebut di ataslah yang menjadikan dasar perlindungan kepada *developer* sebagai warga masyarakat yang wajib mendapatkan perlindungan hukum dalam kapasitas sebagai apapun sesuai dengan status kehidupan di masyarakat. Pada dasarnya perlindungan *developer* terhadap lahan yang sudah dilakukan pengikatan jual beli walaupun belum dilunasi merupakan suatu bentuk proses pertanggung jawaban yang dilakukan dalam pengikatan jual beli. Dalam sebuah perusahaan yang mengedepankan bisnis sebagai dasar awal untuk mendapatkan keuntungan menginginkan kecepatan dan kepastian pekerjaan yang di tentukan. Perusahaan *developer* yang bergerak di bidang jual beli lahan dan bangunan yang bernama PT. Ayo Bisnis Property Indonesia (ABPI) mengungkapkan beberapa permasalahan dimana sering kali terjadi permasalahan-permasalahan yang timbul yang bisa merugikan *developer* atau pelaku usaha yang dalam hal transaksi jual beli lahan sebagai pengembang perumahan adalah :⁵

1. Keterlambatan pembayaran dari pihak konsumen atau pembeli yang mengakibatkan kerugian pihak *developer* karena biasanya pihak *developer* juga melakukan usaha bekerjasama dengan penyedia pinjaman dana atau bank.
2. Batalnya transaksi pembelian dari pembeli karena beraneka ragam sebab, salah satunya pembatalan akibat tidak disetujui oleh pihak keluarganya.
3. Batalnya transaksi Jual beli di lakukan oleh pemilik lahan yang dikarenakan bermacam-macam alasan, walaupun lahan tersebut telah di bersihkan dan sudah terjual ke pembeli. Hal ini mengakibatkan *developer* atau pengembang perumahan mengalami kerugian karena harus mengembalikan dana pembeli dengan denda atau bunga tambahan.

Bentuk perlindungan hukum terhadap *developer* atau pengembang perumahan yang dalam hal ini sebagai pelaku usaha tidak tercantum jelas pada peraturan hukum perlindungan konsumen akan tetapi hanya mengandalkan hak-hak dari *developer* atau pengembang perumahan atau pelaku usaha itu sendiri. Dan untuk menguatkan hak-hak tersebut maka pada saat proses dan transaksi jual beli harusnya di kedepankan pembuatan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) yang di dalamnya ada syarat-syarat serta perjanjian tentang klausul janji antara penjual dengan pembeli.

⁵[http://m.antarabali.com/berita/97591/ayo-bisnis-property-indonesia-abpi-man-bali-ans-motivator-bisnis-dan-kehidupan.diakses.04 mei.2017](http://m.antarabali.com/berita/97591/ayo-bisnis-property-indonesia-abpi-man-bali-ans-motivator-bisnis-dan-kehidupan.diakses.04%20mei.2017)

Bentuk-bentuk perlindungan hukum bagi *developer* yang melakukan pengikatan jual beli terhadap lahan yang belum dilunasi yang dilakukan di perusahaan pengembang atau *developer* PT. Ayo Bisnis Property Indonesia (ABPI), dapat dikuatkan dengan pembuatan surat perjanjian dibawah tangan atau di hadapan notaris diantaranya :⁶

1. Dengan membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)
2. Dengan Pembuatan PJB (Pengikatan jual beli)
3. Dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta perjanjian yang otentik untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli yang pembuatannya dihadapan petugas yang berwenang.

Konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama sertipikatnya. Realitas praktiknya, karena berbagai alasan, konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu proses transaksi jual beli yang belum selesai.

Bersarkan uraian diatas maka upaya-upaya yang bisa dilakukan *developer* untuk melindungi haknya dalam melakukan kegiatan usaha yaitu dengan melakukan perbuatan hukum yang diantaranya adalah :

1. Membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli lahan

Surat perjanjian pengikatan jual beli ini sering disingkat SPPJB, yang dimaksudkan untuk mengikat sementara transaksi jual beli yang telah dilakukan untuk mengantisipasi perbuatan hukum kemungkinan bisa muncul akibat dari sebuah transaksi. Surat perjanjian pengikatan jual beli lahan ini bisa di oleh para pihak dihadapan notaris sebagai saksi untuk mempermudah pengurusan akta jual beli setelah kesepakatan terjadi. Dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) akan tercantum jenis transaksi, obyek yang diperjual-belikan, jumlah transaksi termasuk cara pembayaran yang disepakati oleh para pihak.

2. Dengan membuat Akta Jual Beli (AJB).

Akta jual beli yang disingkat AJB merupakan surat kesepakatan jual beli yang sah dan otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini Notari/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum proses penerbitan sertipikat di lakukan.

Telah diketahui bersama bahwa tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia dalam bermasyarakat. Tercukupinya kebutuhan manusia akan bahan pangan, dikarenakan manusia mampu mengolah dan mendayagunakan tanah. Kemampuan tersebut ternyata tidak terbatas pada usaha untuk mencukupi kebutuhan bidang pangan saja, melainkan

⁶*Ibid*

untuk usaha-usaha yang lebih luas yang menyangkut perkembangan kehidupan seperti misalnya tanah untuk perumahan, pendirian bangunan industri, perkantoran, pendidikan, tempat ibadah, dan berbagai keperluan yang lain, karena keadaan tanah terbatas sedangkan penduduk bertambah terus dengan pesatnya, maka dengan sendirinya jumlah penduduk yang ingin mendayagunakan tanah menjadi tidak seimbang dengan keadaan tanahnya, dalam keadaan demikian, tanpa adanya pengaturan yang tegas, maka tanah seringkali justru menjadi “masalah” bagi manusia, baik yang disebabkan karena perebutan hak, pendayagunaan yang salah, dan sebagainya. Era globalisasi dan liberalisasi perekonomian dewasa ini, maka peranan tanah bagi berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan bisnis.

D. PENUTUP

Simpulan

1. Perlindungan *developer* terhadap lahan yang sudah dilakukan pengikatan jual beli walaupun belum dilunasi merupakan suatu bentuk proses pertanggung jawaban yang dilakukan dalam pengikatan jual beli. Bentuk perlindungan hukum terhadap *developer* atau pengembang perumahan yang dalam hal ini sebagai pelaku usaha tidak tercantum jelas pada peraturan hukum perlindungan konsumen akan tetapi hanya mengandalkan hak-hak dari *developer* atau pengembang perumahan atau pelaku usaha itu sendiri.

Bentuk-bentuk perlindungan hukum bagi *developer* yang melakukan pengikatan jual terhadap lahan yang belum dilunasi yang dilakukan di perusahaan pengembang dapat dikuatkan dengan pembuatan surat perjanjian dibawah tangan atau di hadapan notaris diantaranya:

1. Dengan membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
2. Dengan Pembuatan PJB (Pengikatan jual beli)
3. Dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan akta perjanjian yang otentik untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli yang pembuatannya dihadapat petugas yang berwenang.

Setelah semua dari proses tersebut selesai barulah menginjak ke proses balik nama untuk hak atas objek tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional melalui Notaris/Pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

2. Upaya-upaya *developer* atau pelaku usaha untuk melindungi haknya salah satu nya adalah dengan cara membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2014 , *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Harsono Boedi, 2013, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- H. Halim HS, dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Jimly Asshiddiqie, Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta
- John M Echlos dan Hassan Sadily, 2010, *Kamus Inggris Indonesia*, Gramedia, Jakarta.
- Kristiyanti Celina, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika.Jakarta.
- Komaruddin, 2014, *Kamus Riset*, Penerbit Angkasa, Bandung
- Mardalis, 2014, *Metode Penelitian, suatu pendekatan proposal*, bumi aksara, Bandung
- Maslina, 2013, *Aplikasi Hukum Agraria*, Mandiri, Balikpapan.
- Masri Singarimbun, 2012, *Metode penelitian Survai*, LP3ES, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Ramdan, Harijanto, 2010, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*. Pustaka Ilmu. Jakarta.
- R. Setiawan, 2012, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta. Jakarta.
- Samun Ismaya, 2013. *Pengantar Hukum Agraria*. wahana Ilmu. Jakarta.
- Satjipto Raharjo, 2010, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT.CitraAdityaBakti, Jakarta
- Suharsimi Arikunto, 2015, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktik*, PT.bina Aksara, Jakarta
- Sri Mamuji, 2014, *Pengantar Hukum Agraria*, Raja Grafindo Persada.Jakarta
- Shidarta, 2010 , *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, Grasindo.
- Triharso Ajar, 2013, *Modul Kuliah Kewarganegaraan*, Unversitas Airlangga, Surabaya

Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Pokok Agraria
- Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang larangan praktek monopoli dan persaingan usaha tidak sehat.
- Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 5 tahun 2015 tentang izin lokasi.