

## Analisis hukum mengenai perlindungan konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah berikut bangunan (Kasus di PT. X)

R. Affitantho Setyabudhy, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20322441&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Hukum pertanahan di Indonesia dewasa ini diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1995 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Dalam UUPA tersebut telah mengubah konsepsi kepemilikan dan cara untuk memperoleh hak milik atas tanah dan benda-benda di atasnya yang melekat dengan tanah. Kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal bagi manusia merupakan kebutuhan utama dalam kehidupannya. Dalam rangka memenuhi kebutuhan tersebut, maka tidak hanya pemerintah yang melakukannya, tetapi pihak swasta selalu pengembang juga banyak membangun perumahan. Hal mana dikarenakan adanya kesenjangan pengetahuan masyarakat selaku konsumen terhadap isi PPJB yang diajukan kepadanya, membuat konsumen tidak sadar tentang posisinya yang lebih lemah dan dapat dijadikan aktivitas bisnis bagi pengembang. Oleh karena itu dibutuhkan perlindungan konsumen baik berupa peraturan perundang-undangan maupun penegakan hukumnya yang merupakan kewajiban bagi pemerintah sebagai penguasa. Dapat di ketahui bahwa pada dasarnya PPJB adalah suatu bentuk jual beli yang meskipun belum mengakibatkan terjadinya perpindahan hak milik atas Hak Atas Tanah yang diperjual belikan, namun berdasarkan pakta makna dan maksud para pihak yang membuat PPJB tersebut seluruh hak yang terkait dengan hak atas objek atau tanah dijual dengan PPJB tersebut dialihkan dan diserahkan oleh penjual kepada pembeli. Ini berarti sebenarnya penjual tidak lagi pemegang hak atas tanah atau tanah dijual dengan PPJB tersebut, oleh karena hak tersebut berpindah kepada pembeli sepenuhnya. Hanya karena mekanisme formal belum dapat dilakukan sajalah yang mengakibatkan kepemilikan dalam hukum belum beralih. Namun dalam perjalanannya, permasalahan antara konsumen dan pengembang tidak jarang terjadi, dengan adanya pelanggaran-pelanggaran sebagai akibat eksonerasi atau pengalihan tanggungjawab yang secara tidak sadar dibebankan kepada pihak konsumen selaku pihak yang lebih lemah.