JCI
Jurnal Cakrawala Ilmiah
Vol.6, No.3, November 2026

Efektivitas Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah dan Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah yang Belum Dilunasi oleh Developer (Studi Empiris terhadap Tanah yang Telah Dikelola dan Dijual kepada Konsumen)

Novrizal[1], Iwan Kusnawirawan[2], Yulius Harya Pamungkas[3]
[1,2,3]Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Litigasi
E-mail: [1]rizalanwaridis@gmail.com

Article History:
Received: 18-10-2026
Revised: 03-11-2026
Accepted: 11-11-2026

Keywords: Land Sale and Purchase Agreement; Legal Protection; Good Faith; Legal Effectiveness

Abstract: *This study analyzes the legal protection of landowners and consumers against a developer that took physical control of land without paying for it in full, and examines the effectiveness of an underhand Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) in providing legal certainty. It uses empirical juridical research with a qualitative approach. Informants were selected purposively and consisted of the landowner, a notary/land deed official (PPAT), and consumer representatives. Data were collected through in-depth interviews, observation, and document study, and analyzed descriptively and qualitatively using theories of contract, legal protection, legal certainty, and legal effectiveness. The results show that the landowner's withholding of the Deed of Sale and Purchase (AJB) from 16 consumers who had fully paid for Plot I (3,100 m^2) constitutes an unlawful act under Article 1365 of the Civil Code, because Plot I had been paid in full (IDR 6.2 billion) and a land-rights release letter had been issued. These consumers qualify as good-faith purchasers and are entitled to a court decision in place of the seller's signature. The underhand PPJB proved ineffective because it lacks perfect evidentiary force and an executorial clause once the developer absconded on 1 January 2024. The study recommends that fully paid Plot I consumers file an unlawful-act lawsuit in the District Court, and that Plot II and instalment consumers use cessie (Article 613 of the Civil Code) to pay the remaining IDR 5.1 billion in instalments directly to the landowner to settle the outstanding IDR 4.2 billion debt.*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset yang memiliki nilai ekonomis, strategis, dan sosial yang sangat tinggi dalam kehidupan masyarakat Indonesia (Rajab et al., 2020). Seiring dengan pesatnya pertumbuhan penduduk dan tingginya kebutuhan akan hunian, sektor bisnis properti berkembang menjadi salah satu pilar utama perekonomian nasional. Perkembangan bisnis ini melibatkan hubungan hukum keperdataan yang kompleks dan saling bergantung antara tiga pihak utama, yaitu Pemilik Tanah, Developer, dan Konsumen. Dalam praktik transaksi properti, pengikatan awal hubungan hukum tersebut umumnya dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)sebagai saranaperikatan pra-kontrak sebelum dilakukannya peralihan hak milik secara

resmi melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Secara teoritis-normatif (Das Sollen), berdasarkan asas Pacta Sunt Servanda sebagaimana termaktub dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Cantika & Laksana, 2026; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 1847). Asas ini menegaskan jaminan kepastian hukum bahwa setiap hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan wajib dipenuhi secara bertanggung jawab dan berlandaskan itikad baik (geode trouw), serta tidak dapat dibatalkan secara sepihak tanpa kesepakatan para pihak atau alasan yang sah menurut hukum.

Namun dalam kancah implementasi (DasSein), asas kepastian hukum tersebut seringkali runtuh ketika berhadapan dengan dinamika bisnis properti di lapangan (Hutagaol & Anggraini, 2022; Rivaldi & Supriatna, 2023). Salah satu fenomena hukum yang krusial dan kompleks adalah penggunaan instrumen PPJB Syariah Bawah Tangan dengan skema pembayaran bertahap (termin) dari developer kepada pemilik tanah awal, seperti sengketa hukum yang terjadi di Jalan Gusana Perumahan Green Crown Residence, Jatisari, Jatiasih, Kota Bekasi, Jawa Barat.

Permasalahan hukum dalam proyek perumahan tersebut memuncak ketika Developer mengalami kegagalan likuiditas (wanprestasi) dan melarikan diri (In Absentia) (Ikhwan, 2024; Putra et al., 2024). Kerumitan hukum perdata yang timbul bersifat "segitiga" dan berantai, yang bersumber dari adanya 2 (dua) skema perikatan PPJB terpisah antara Pemilik Tanah dan Developer.

Dalam skema PPJB lahan pertama, perikatan secara hukum telah dilunasi 100% oleh Developer kepada Pemilik Tanah yang dibuktikan dengan Kwitansi Pelunasan dan Surat Pelepasan Hak (SPH). Di sisi lain Developer telah menjual seluruh unit di Lahan I kepada Konsumen, dan sebanyak 19 Konsumen telah membayar lunas kewajibannya kepada Developer.

Skema PPJB lahan kedua, perikatan mengalami kemacetan pembayaran dimana Developer baru melunasi sebagian dan masih menyisakan tunggakan utang sebesar empat puluh persen dari total harga tanah kepada Pemilik Tanah. Kendati demikian Developer telah memasarkan tanah tersebut dan berhasil menjualnya kepada konsumen dengan rincian 5 unit diselesaikan secara lunas oleh konsumen, sedangkan 30 unit lainnya dijual secara angsuran. Dengan akumulasi sisa kewajiban angsuran konsumen melebihi dari sisa utang Developer kepada Pemilik Tanah.

Kondisi semakin parah ketika Developer secara mendadak melarikan diri dan menghilang (In Absentia). Hal ini menimbulkan dampak domino (domino effect) yang merugikan para pihak. Pemilik Tanah yang merasa dirugikan akibat tunggakan empat puluh persen di Lahan II mengambil tindakan sepihak dengan menahan sertifikat induk dan menolak menandatangani AJB atas 19 unit konsumen yang telah lunas di Lahan I. Pemilik Tanah menjadikan sertifikat Lahan I sebagai alat jaminan/tekanan (retensi) guna menuntut pelunasan sisa hutang Lahan II, padahal kedua lahan tersebut secara yuridis materiil merupakan dua objek perikatan yang terpisah.

Akibat tindakan penahanan tersebut, timbul benturan kepentingan hukum yang sangat rumit. Bagi Pemilik Tanah upaya pembatalan perjanjian dan penarikan kembali fisik tanah (restitutio in integrum) sangat sulit dilaksanakan secara hukum maupun praktis, karena tanah telah berubah wujud menjadi kavling perumahan, dibangun unit bangunan, dan telah dikuasai secara fisik oleh Konsumen.

Bagi Konsumen Beritikad Baik posisinya terbelah dalam ketidak pastian (Hakim & Puspita, 2026; Sinambela & Benni, 2026). Konsumen yang telah membayar lunas baik di Lahan I maupun

Lahan II terancam tidak bisa memperoleh Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) dan kepastian Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM) akibat penahanan oleh Pemilik Tanah. Padahal mereka terlindungi sebagai Pembeli Beritikad Baik (SEMA Nomor 4 Tahun 2016).

Penggunaan format PPJB Syariah Bawah Tangan yang tidak berakta notaris semakin memperlemah posisi tawar para pihak karena tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna serta ketiadaan klausula eksekutorial saat timbul sengketa (Azizah et al., 2023; Imelda et al., 2025). Fenomena "gali lubang tutup lubang" dalam tata kelola keuangan developer menjadi faktor sosiologis yang memperparah rendahnya efektivitas norma hukum perdata di tingkat praktik.

Berdasarkan latar belakang di atas penulis menguji dan menganalisis sejauh mana kekuatan serta efektivitas instrumen PPJB Bawah Tangan dalam memberikan perlindungan hukum seimbang bagi Pemilik Tanah dan Konsumen beritikad baik. Oleh karena itu penulis tertarik melakukan penelitian hukum empiris dengan judul "Efektivitas Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah dan Konsumen Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Atas Tanah yang Belum Dilunasi oleh Developer (Studi Empiris Terhadap Tanah yang Telah Dikelola dan Dijual kepada Konsumen)"

Rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi Pemilik Tanah dan Konsumen dari developer yang belum melunasi pembayaran namun telah menguasai dan mengelola fisik tanah?
2. Bagaimanakah Efektivitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang memberikan perlindungan bagi Pemilik Tanah dan Konsumennya?

Landasan Teori

Penulis menggunakan landasan teori beberapa pendapat para ahli hukum diantaranya:

a. Teori Efektivitas Hukum dariSoerjono Soekanto yaitu faktor-faktor yang dapat mempengaruhi penegakan hukum. Menurut Soerjono Soekanto, ada lima hal penting menjadi faktor-faktor yang sangat mempengaruhi penegakan hukum seperti hukum, Penegak Hukum, sarana atau fasilitas, masyarakat dan kebudayaan (Soekanto, 2008, hlm. 8–10)
b. Teori Perlindungan Hukum dari Satjipto Rahardjo berkenaan dengana Teori Perlindungan Hukum menyatakan bahwa hukum dalam masyarakat adalah untuk menggabungkan dan menyelaraskan berbagai kepentingan yang mungkin bertolak belakang antara satu sama lainnya.Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut (Rahardjo, 2000, hlm. 53).
c. Teori Kepastian Hukum dari Jan Michiel Otto, Perlindungan secara hukum untuk penguasaan tanah dalam transaksi properti pada dasarnya merupakan hasil dari amanah konstitusi yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan jaminan bagi setiap individu atas pengakuan, perlindungan, dan kepastian yang adil (UUD NRI 1945). Jan Michiel Otto mengatakan kepastian hukum tidak sekadar ketaatan kaku pada bunyi undang-undang (positivisme), melainkan sebuah konsep yang lebih kompleks secara yuridis dan sosiologis yang mencakup 5 syarat konkret yang diantaranya seperti berikut:
   1) Tersedianya aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten, dan dapat diakses oleh publik.
   2) Instansipenegakhukum/pemerintahmenerapkanaturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan tunduk padanya.

3) Warga masyarakat secara umum menyesuaikan perilaku mereka dengan aturan-aturan tersebut.
4) Hakim-hakim yang independen dan tidak memihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten ketika menyelesaikan sengketa.
5) Keputusan peradilan dilaksanakan secara konkrit (Sutedi, 2013, hlm. 65–72).

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan yuridis empiris (sosiologis). Penelitian ini mempelajari bagaimana hukum berlaku dalam kehidupan masyarakat secara nyata dengan pendekatan sosiologi hukum untuk melihat perilaku masyarakat dan Lembaga hukum dalam sengketa tanah dan pendekatan kasus sengketa antara Pemilik Tanah dan Developer yang berdampak kepada Konsumen.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen

Dalam transaksi properti dan perumahan khususnya pada proyek pembangunan yang melibatkan pengembang (developer) posisi konsumen sering kali berada dalam ketidakseimbangan ekonomi dan tawar-menawar *(bargaining position)* dibandingkan pelaku usaha (Karmila, 2022; Supriatiningsih, 2017; Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999). Konsumen umumnya dihadapkan pada perjanjian baku *(standard contract)* di mana mereka hanya berposisi menerima atau menolak *(take it or leave it).* Oleh karena itu, kehadiran instrumen hukum yang memberikan perlindungan khusus bagi konsumen menjadi suatu keniscayaan untuk menjamin tegaknya keadilan substantif.

1. Hak-Hak Konsumen

Berdasarkan ketentuan perundang-undangan perlindungan konsumen serta regulasi sektor perumahan, konsumen memiliki hak-hak fundamental yang dilindungi secara hukum.

a. Konsumen berhak atas unit bangunan dan lingkungan perumahan yang layak huni, aman, serta sesuai dengan spesifikasi teknis yang diperjanjikan.
b. Konsumen juga berhak untuk mengetahui kondisi *clear and clean* status tanah induk, perizinan pembangunan, serta jadwal penyerahan unit secara transparan.
c. Konsumen berhak untuk mengajukan keberatan atau komplain apabila terjadi keterlambatan pembangunan atau cacat mutu pada bangunan dan juga berhak mendapatkan pemulihan hak atau ganti rugi apabila pelaku usaha melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

2. Kewajiban Konsumen

Selain memiliki hak yang dilindungi, konsumen juga memikul kewajiban timbal balik yang harus dipenuhi dalam hubungan perikatan.

a. Konsumen berkewajiban membayar harga pembelian unit rumah, booking fee, atau cicilan angsuran secara tertib dan tepat waktu sesuai dengan jadwal yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
b. Konsumen berkewajiban mematuhi aturan tata tertib lingkungan perumahan serta ketentuan administrative lain yang disepakati secara sah dalam klausul kontrak.
c. Konsumen berkewajiban melaksanakan hak dan kewajibannya dengan mengindahkan asas kejujuran dan kepatutan (Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata).

3. Perlindungan Hukum Konsumen dalamTransaksi Properti

Perlindungan hukum bagi konsumen properti dirumuskan melalui kombinasi instrumen preventif dan represif (Hadjon, 1987).

a. Perlindungan Preventif (Pencegahan). Diwujudkan melalui keharusan penggunaan PPJB otentik di hadapan Notaris, larangan bagi pengembang untuk memasarkan unit sebelum perizinan dan status tanah clear and clean terpenuhi (Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019), serta perlindungan terhadap klausul eksonerasi agar pengembang tidak memasukkan klausula baku yang merugikan konsumen (Pasal 18 UUPK).
b. Perlindungan Represif (Pemulihan Hak). Diberikan melalui kepastian hukum bagi konsumen beritikad baik *(good faith purchaser)*. Berdasarkan yurisprudensi dan prinsip keadilan substansial (seperti semangat SEMA No. 1 Tahun 2014), konsumen yang telah melunasi pembayaran atas objek tanah tertentu harus dilindungi hak kepemilikannya meskipun terjadi sengketa finansial antara Pemilik Tanah dan developer.

4. Penyelesaian Sengketa Konsumen

Ketika terjadi sengketa akibat wanprestasi atau pelanggaran hukum oleh pengembang (termasuk kasus pengembang yang melarikan diri(*in absentia)*), hukum menyediakan jalur penyelesaian sengketa bagi konsumen.

a. Penyelesaian Melalui Jalur Non-Litigasi (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen / BPSK). Berdasarkan UUPK, BPSK dibentuk untuk memberikan penyelesaian sengketa di luar pengadilan secara cepat, murah, dan efisien melalui mediasi, konsiliasi, atau arbitrase. Namun, efektivitas BPSK menjadi terbatas apabila pelaku usaha (developer) melarikan diri atau mangkir dari panggilan.
b. Penyelesaian Melalui Jalur Litigasi (Peradilan Umum). Mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri untuk menuntut pembatalan perjanjian dan ganti rugi (Haspada, 2025). Dalam kondisi khusus di mana peradilan formal lambat, penyelesaian sengketa diarahkan pada model restrukturisasi tripartit (antara Pemilik Tanah dan Konsumen) melalui pengalihan hak tagih *(cessie)* yang disahkan dalam bentuk Akta Perdamaian (*Akta van Dading*) (Mertokusumo, 2013, hlm. 110–118).

B. Studi Tentang Efektivitas Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum yang dirumuskan di dalam norma-norma peraturan perundang-undangan atau klausul kontrak perdata tidak akan bermakna secara sosiologis apabila aturan tersebut tidak berjalan dan berdampak nyata di tengah masyarakat. Oleh karena itu, studi mengenai efektivitas perlindungan hukum menjadi pisau analisis yang krusial untuk mengukur sejauh mana aturan hukum dapat diterapkan, dipatuhi, dan mencapai tujuannya, khususnya dalam menyelesaikan sengketa pertanahan dan perlindungan konsumen akibat wanprestasi pengembang.

1. Pengertian Efektivitas Hukum

Suatu hukum dikatakan efektif apabila norma-norma yang *terkandung* di dalamnya mampu mengubah perilaku hukum masyarakat sesuai dengan kehendak hukum tersebut, sehingga tercipta ketertiban, keadilan, dan kepastian hukum. Sebaliknya, apabila hukum hanya menjadi teks mati di atas kertas tanpa kepatuhan atau membawa kerugian struktural, maka hukum tersebut dinyatakan tidak efektif *(ineffective law)* (Soekanto, 2008, hlm. 1–8).

a. Teori Efektivitas Soerjono Soekanto menegaskan bahwa efektivitas suatu ketentuan hukum sangat bergantung pada bekerjanya faktor-faktor penegak hukum itu sendiri. Hukum tidak dapat berdiri sendiri, hukum dipengaruhi oleh kondisi social dimana hukum tersebut diterapkan. Inti dari teori ini menyatakan Bahwa efektivitas hukum terletak pada kepatuhan

subjek hukum terhadap norma-norma hukum yang berlaku, dimana kepatuhan tersebut dipengaruhi oleh bekerjanya sistem hukum secara menyeluruh. Faktor-faktor efektivitas hukum dan penegakan hukum dipengaruhi oleh lima factor utama yang saling berinteraksi secara erat dan tidak dapat dipisahkan. Faktor Hukumnya Sendiri (Undang-Undang / *Legal Substance)* Menyangkut kualitas peraturan perundang-undangan itu sendiri. Hukum harus dibuat secara harmonis, tidak saling bertentangan, dan tidak mengalami kekosongan norma *(legal vacuum),* khususnya terkait mekanisme penyelamatan asset tanah induk ketika pengembang wanprestasi *in absentia.* Faktor Penegak Hukum *(Legal Structure)*, Mencakup pihak-pihak yang membentuk maupun yang menerapkan hukum (seperti aparat penegak hukum, BPN, Notaris/PPAT, dan pengadilan). Profesionalisme, integritas, dan keberanian melakukan diskresi progresif dari para pejabat sangat menentukan efektivitas perlindungan hukum. Faktor Sarana atau Fasilitas *(Facilities)*, Sarana pendukung yang mendukung penegakan hukum, seperti ketersediaan sistem data pertanahan digital yang transparan, lembaga penyelesaian sengketa yang mudah diakses, serta fasilitas administrative yang memadai. Faktor Masyarakat *(Society)*, Lingkungan masyarakat dimana hukum tersebut diterapkan, mencakup tingkat kesadaran hukum masyarakat, kepatuhan para pihak, serta kemauan untuk saling menghormati hak (seperti kesadaran konsumen melakukan *due diligence* dan kepatuhan pemilik tanah terhadap pembeli beritikad baik). Faktor Kebudayaan *(Legal Culture)*, Hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup, mencakup kebiasaan dan budaya hukum para pihak (misalnya budaya bertransaksi secara lisan atau PPJB bawah tangan tanpa akta otentik yang kerap memicu sengketa).

b. Indikator Efektivitas Perlindungan Hukum, Untuk mengukur apakah suatu system perlindungan hukum berjalan efektif dalam menyelesaikan kemelut proyek perumahan mangkrak akibat wanprestasi developer yang kabur *(in absentia),* diperlukan indikator-indikator operasional. Indikator ini menilai sejauh mana instrumen hukum (PPJB, hukum pertanahan, dan perlindungan konsumen) mampu memberikan keseimbangan keadilan substantif antara Pemilik Tanah dan Konsumen. Berdasarkan teori efektivitas hukum dan teori keadilan perdata, indikator efektivitas perlindungan hukum dijabarkan ke dalam lima parameter utama berikut.

1) Kepastian Status Hak dan Pemulihan Aset bagi Pemilik Tanah *(Land Owner Protection Indicator).* Efektivitas hukum perlindungan bagiPemilik Tanah diukur dari sejauh mana hukum mengakui hak retensi Pemilik Tanah serta kemampuannya untuk mengambil alih kembali penguasaan fisik lahan secara sah tanpa terjebak dalam jebakan ikatan kontrak mati dengan developer yang kabur. Perlindungan bagi Pemilik Tanah dikatakan efektif apabila sisa utang lahan dapat diselesaikan melalui restrukturisasi (seperti skema *cessie* atau *Aktavan Dading*) sehingga asset tanah tidak tersandera secara permanen oleh wanprestasi developer (Harsono, 2013, hlm. 210–218).
2) Kepastian Hukum dan Penyelamatan Hak Konsumen Beritikad Baik *(Consumer Protection Indicator)*. Tolok ukur diukur dari sejauh mana konsumen yang telah melunasi kewajibannya diakui hak kebendaannya dan tidak dikorbankan secara pukul rata oleh tindakan defensif sepihak *(cross-default)* dari Pemilik Tanah.
3) Kepatuhan dan Keberfungsian PPJB dalam Transaksi Pendahuluan (PPJB *Compliance Indicator*). Tolok ukur dinilai dari sejauh mana dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat memenuhi standar legalitas formal *(clear and clean* status tanah induk)

serta kepatuhan para pihak terhadap klausul yang diperjanjikan.

4) DayaTangkal dan Sanksi Tegas atas Wanprestasi Pengembang *(Developer Accountability Indicator)*. Tolok ukur diukur dari efektivitas sistem hukum dalam mengenakan sanksi perdata, administratif, maupun penembusan pertanggungjawaban pribadi *(piercing the corporate veil)* terhadap developer yang melakukan wanprestasi atau meninggalkan proyek *(in absentia).*

5) Ketersediaan Mekanisme Pemulihan Sengketa yang Efisien *(Remedial Effectiveness Indicator)*. Tolok ukur dinilai dari sejauh mana instrumen penyelesaian sengketa (baik litigasi maupun non-litigasi progresif seperti Aktavan Dading dan pengalihan piutang melalui *cessie*) mampu keluar dari kebuntuan hukum *(legal deadlock)* secara cepat, murah, dan berkeadilan.

2. Pelaksanaan PPJB Atas Tanah yang Belum Dilunasi oleh Developer

Hubungan hukum yang terbangun dalam proyek perumahan ini melibatkan 3 (tiga) subjek hukum utama, yaitu Pemilik Tanah *(land owner*), Pengembang (developer), dan Pembeli (konsumen). Konstruksi perikatan ini berdiri di atas objek tanah seluas 6163 m² yang terbagi dalam 2 (dua) sertifikat induk, yakni Sertifikat ObjekI (luas 3100 m² untuk 26 unit rumah) dan Sertifikat Objek II (luas 3063 m² untuk 28 unit rumah).

a) Latar Belakang Kerjasama Antara Pemilik Tanah dengan Developer Kerjasama pembangunan perumahan ini berawal dari kebutuhan optimalisasi aset tanah milik Pemilik Tanah seluas total 6163 m² agar memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Pemilik tanah, yang tidak memiliki keahlian atau infrastruktur teknis dibidang pengembangan perumahan, bersepakat untuk bermitra dengan developer yang bertindak sebagai pihak pengelola, pembangun, sekaligus pemasar unit rumah kepada konsumen. Dalam perjalanannya, komitmen dan tahapan transaksi atas kedua objek sertifikat tersebut ditempuh secara bertahap oleh para pihak. Pada Objek I (SHM Seluas 3100 m, dibuat 26 unit rumah) Transaksi berjalansecara progresif hingga dinyatakan lunas oleh developer sebesar Rp6,2 Miliar pada tanggal 08Mei 2021, yang kemudian dikuatkan dengan penerbitan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah oleh Pemilik Tanah pada tanggal 10 Mei 2021. Pada Objek II (SHM Seluas 3063 m², dibuat 28 unit rumah) Pengelolaan objek tanah didasarkan pada iktikad untuk meningkatkan investasi dan pendapatan bersama, namun menyisakan kewajiban pembayaran yang belum terselesaikan oleh developer hingga batas waktu yang disepakati.

b) Bentuk Kerjasama yang Disepakati. Hubungan hukum antara Pemilik Tanah dan developer diikat melalui instrument perjanjian tertulis yang dibuat secara bertahap sesuai dengan perkembangan proyek. Perjanjian Jual Beli (PJB) Tanah untuk Lahan 3100 m² Perjanjian Jual dibuat pada tanggal 08 November 2020 merupakan bentuk kesepakatan pengalihan hak atas tanah secara bertahap, di mana setelah pelunasan dilakukan pada 08 Mei 2021. Sertifikat diserahkan dan disusul dengan pelepasan hak penuh kepada developer. Surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Objek Tanah 3063 m² dibuat pada tanggal 23 Juli 2021 dan disepakati sebagai bentuk kerjasama operasional *(joint operation/management)* dengan tujuan meningkatkan investasi dan pendapatan bagi Pemilik Tanah dan developer.

c) Proses Penguasaan dan PengelolaanTanah oleh Developer. Setelah ikatan kerjasama disepakati, developer mendapatkan hak penguasaan secara operasional *(operational control)* untuk mengelola fisik tanah, melakukan perizinan pembangunan (tidak dilakukan oleh developer), mendirikan infrastruktur perumahan, serta memasarkan unit-unit rumah kepada konsumen. Namun, proses penguasaan ini memunculkan disparitas hukum antara kedua objek

lahan. Pada Lahan3100 m². Penguasaan fisik dan yuridis beralih secara sempurna kepada developer setelah dilunasi (bahkan sertifikat fisik telah diserahkan ke Notaris untuk proses pemecahan dan AJB konsumen atas permintaan developer per 08 November 2022). Pada Lahan 3063 m². Walaupun developer menguasai fisik tanah untuk pembangunan unit rumah, sertifikat induk tetap berada dalam penguasaan Pemilik Tanah sebagai bentuk hak retensi *(right of retention)* karena kewajiban finansial developer sisa utang Rp 4,2 miliar belum dipenuhi. Ketika developer melakukan wanprestasi berat dengan cara melarikan diri pada tanggal 01 Januari 2024, proses pengelolaan tanah mengalami kelumpuhan total *(legal vacuum)*.

d) Penjualan Tanah Kepada Konsumen Melalui PPJB. Sebelum kewajiban pelunasan tanah kepada Pemilik Tanah diselesaikan, developer telah melakukan pemasaran dan pengikatan jual beli unit rumah kepada konsumen. Penggunaan PPJB Syariah Bawah Tangan pada tanggal 01 Februari 2020 untuk penjualan unit rumah sebanyak 26 unit di lahan 3100 m² dan 28 unit di lahan 3063 m².

e) Konsumen melakukan pembayaran dengan cara dua skema, yaitu pembayaran lunas (*cash* bertahap) dan pembayaran angsuran berjangka langsung kepada developer. Berdasarkan catatan lapangan, terdapat konsumen yang telah melunasi kewajibannya (19 orang di lahan 3100 m² dan 7 orang di lahan 3063 m², sementara sisanya 28 orang berada dalam posisi angsuran berjalan dengan total piutang konsumen dari developer tercatat sebesar Rp5,1 miliar yang tersebar di kedua lahan.

Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan instrumen hukum awal *(preliminary contract)* yang mengikat antara Developer dan Pembeli (Konsumen) sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) yang sah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Cantika & Laksana, 2026; Subekti, 2010). Dalam konteks pembangunan perumahan di atas Lahan Objek I (3100 m²) dan Lahan Objek II (3063 m²).

a) Proses Pembuatan PPJB, Berdasarkan fakta penelitian lapangan, proses pembentukan dan pembuatan PPJB antara Developer dan Konsumen dicirikan oleh beberapa aspek khusus, Waktu Pembuatan PPJB pertama kali diterbitkan pada 01 Februari 2020. Pembuatan PPJB ini dilakukan sejak awal penjualan proyek perumahan atas persetujuan/seizin Pemilik Tanah, bahkan sebelum dilakukannya pelunasan penuh atas Lahan Objek I yang baru lunas pada 08 Mei 2021 dan Lahan Objek II yang tidak dilunasi hingga Developer melarikan diri. Bentuk Dokumen *(Formof Contract*). Seluruh transaksi penjualan unit rumah di kedua lahan menggunakan dokumen PPJB Syariah Bawah Tangan. Dokumen dibuat secara sepihak (*standarized contract*/klausula baku) oleh pihak Developer tanpa keterlibatan Notaris maupun perimbangan negosiasi yang seimbang dengan pihak Konsumen. Mekanisme Penandatanganan PPJB dilakukan secara bilateral antara wakil Developer dan masing-masing Konsumen. Pemilik Tanah tidak dicantumkan secara eksplisit sebagai pihak pembeli atau penjual dalam klausul PPJB tersebut,

b) Kedudukan Hukum PPJB, Secara doctrinal dan hukum positif pertanahan di Indonesia, kedudukan hukum PPJB Syariah Bawah Tangan dalam sengketa ini dapat dianalisis sebagai berikut: Sifat Obligatoir Perjanjian *(Obligatory Contract)*, Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 *jo.* Pasal 1457 KUH Perdata, PPJB pada hakikatnya baru bersifat obligatoir yakni perjanjian yang menetapkan hak dan kewajiban subjektif untuk menyerahkan/membayar barang, namun belum memindahkan hak milik secara kebendaan *(zakelijk recht*). Hak kepemilikan yuridis atas tanah tetap melekat pada pemegang Sertifikat (Pemilik Tanah) sebelum diterbitkannya

AJB dan balik nama di kantor pertanahan. Kekuatan Pembuktian Akta Bawah Tangan, Karena PPJB dibuat secara bawah tangan bukan Akta Otentik Notaris sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019, kekuatan pembuktiannya sebatas Pasal 1875 KUH Perdata. Apabila salah satu pihak (Developer) melarikan diri atau kabur per 01 Januari 2024, PPJB bawah tangan mengalami kelumpuhan eksekutorial karena tidak memiliki drat eksekusi langsung untuk memaksa Notaris/PPAT maupun Pemilik Tanah menerbitkan AJB tanpa adanya penetapan Pengadilan.

c) Hak dan Kewajiban Para Pihak, Dalam skema PPJB Syariah Bawah Tangan yang disepakati, terbagi rumusan hak dan kewajiban bagi ketiga subjek hukum yang terlibat di lapangan. Developer, Kewajiban Yuridis dan Formil, membangun unit rumah sesuai spesifikasi, melunasi tanah kepada Pemilik Tanah, dan mengurus proses pemecahan sertifikat & AJB ke Notaris. Hak Keperdataan yang Di miliki, menerima uang pelunasan maupun pembayaran angsuran dari Konsumen, mengelola dan memasarkan unit perumahan. Konsumen kewajiban Yuridis dan Formil, melakukan pembayaran (lunas / angsuran berjadwal) dan mematuhi tata tertib perumahan. Hak Keperdataan yang Dimiliki, menerima penyerahan fisik unit rumah. Dan menerima Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) setelah pelunasan. Pemilik Tanah (Pihak Utama Penguasai Sertifikat), kewajiban Yuridis dan Formil, memproses pelepasan hak/AJB apabila pembayaran lahan dari Developer telah lunas bersatu. Hak Keperdataan yang Dimiliki, menahan sertifikat *(right of retention)* atas objek yang belum dilunasi dan menerima pembayaran harga tanah sebesar yang diperjanjikan, Rp 6,2 Miliar lahan I dan Rp4,2 Miliar sisa lahan II.

Bentuk Wanprestasi yang Dilakukan Developer. Wanprestasi atau kelalaian (*default/ breach of contract*) terjadi ketika seorang debitur tidak memenuhi kewajiban perikatannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, baik karena terlambat memenuhi, salah memenuhi, atau sama sekali tidak memenuhi prestasi (Ikhwan, 2024; Putra et al., 2024). Berdasarkan fakta hasil penelitian lapangan, developer telah melakukan wanprestasi berat *(total breach of contract*) yang berujung pada hilangnya pengembang pertanggal 01 Januari 2024.

a) Tidak Melunasi Pembayaran Kepada Pemilik Tanah. Bentuk wanprestasi paling mendasar yang dilakukan developer adalah kegagalan dalam memenuhi kewajiban finansial pembayaran harga tanah kepada Pemilik Tanah, khususnya pada objek tanah kedua. Pada Objek I (3100 m^2), walaupun pembayaran awal senilai Rp6,2 Miliar telah dilunasi pada 08 Mei 2021 dan diterbitkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak, secara keseluruhan kalkulasi proyek perumahan merupakan satu kesatuan investasi bisnis dengan Pemilik Tanah. Pada Objek II (3063 m^2), berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan tertanggal 23 Juli 2021, developer berkewajiban melakukan pembayaran secara bertahap. Namun, developer gagal melunasi kewajibannya sehingga menyisakan sisa utang pembayaran sebesar Rp4,2 miliar kepada Pemilik Tanah yang secara resmi diakui oleh developer pada rincian 13 Desember 2022 dan dikuatkan surat pernyataan sisa utang tertanggal 20 Desember 2023.

b) Tetap Mengelola dan Memasarkan Tanah. Meskipun developer mengetahui bahwa kewajiban pelunasan harga tanah pada Objek II (3063 m^2) belum diselesaikan, developer tetap menjalankan eksploitasi fisik dan operasional di atas lahan tersebut. Developer melakukan pematangan lahan (*site development*), membangun infrastruktur lingkungan perumahan, mendirikan bangunan unit rumah, dan terus membuka pemasaran secara luas kepada public tanpa menyelesaikan status keperdataan tanah induknya terlebih dahulu dengan Pemilik Tanah.

c) Menjual Tanah Kepada Konsumen Sebelum Hak Atas Tanah Diselesaikan. Sebagai kelanjutan dari pengelolaan yang tidak beres, developer secara sepihak melakukan perikatan jual beli unit rumah kepada konsumen (*buyer*) jauh sebelum hak atas tanah tersebut berstatus *clear and clean*. Developer memasarkan dan mengikat konsumen melalui PPJB Syariah Bawah Tangan (dimulai sejak 01 Februari 2020) di atas kedua objek lahan 3100 m² dan 3063 m².

Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Syariah Bawah Tangan dalam proyek perumahan di atas tanah seluas 6163 m². Objek I seluas 3.100 m² dan Objek II seluas 3.063 m² memunculkan berbagai persoalan yuridis pasca-terjadinya wanprestasi dan kaburnya developer per 01 Januari 2024. Analisis yuridis komprehensif terhadap pelaksanaan PPJB tersebut ditinjau dari berbagai instrumen hukum positif adalah sebagai berikut:

a) Analisis Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Keabsahan Kontrak (Pasal 1320 KUH Perdata), PPJB yang dibuat secara bawah tangan pada tanggal 01 Februari 2020 secara prinsip telah memenuhi syarat subjektif atau kecakapan dan kesepakatan para pihak dan syarat objektif atau suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Namun, dalam perjalanannya, syarat objektif mengenai "sebab yang halal" tercemar karena developer memperjanjikan objek yang belum sepenuhnya dilunasi status keperdataannya kepada Pemilik Tanah khususnya lahan objek II. Asas kebebasan berkontrak dan sifat mengikatnya perjanjian Pasal 1338 KUH Perdata, berdasarkan asas *pacta sunt servanda*, PPJB berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun, developer telah melakukan wanprestasi berat Pasal 1243 KUH Perdata karena tidak memenuhi kewajiban prestasinya untuk melunasi pembayaran lahan kepada Pemilik Tanah sisa Rp 4,2 miliar serta gagal merealisasikan kewajiban penyerahan AJB dan sertifikat kepada konsumen.

b) Analisis Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria UUPA / UU Nomor 5 Tahun 1960. Prinsip Hak Milik dan Peralihan Hak (Pasal 19 & Pasal 20 UUPA), menurut hukum agraria nasional, peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang (Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997) (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960). PPJB bawah tangan tidak memindahkan hak milik atas tanah; ia hanya sebatas perjanjian pendahuluan yang melahirkan hak perorangan (*persoonlijk recht*), bukan hak kebendaan *(zakelijk recht*).

c) Analisis Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun1997 tentang Pendaftaran Tanah. Syarat Pendaftaran Peralihan Hak (Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997), Peraturan Pemerintah ini menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

d) Analisis Berdasarkan Permen ATR/BPN yang Relevan. Kepatuhan pada Ketentuan Pengembang dan Perlindungan Konsumen Properti, dalam konteks regulasi pertanahan dan perumahan yang diatur oleh Kementerian ATR/BPN (serta sinkronisasi dengan regulasi perumahan dan kawasan permukiman), pengembang diwajibkan memiliki penguasaan tanah yang sah dan *clear* and *clean* sebelum melakukan pemasaran atau pengikatan dengan konsumen.

C. Efektivitas Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah

1. Kedudukan Hukum Pemilik Tanah

Dalam struktur sengketa perumahan di atas lahan seluas 6.163 m² (yang terbagi atas Objek I

seluas 3.100 m² dan Objek II seluas 3.063 m². Pemilik Tanah memegang sentralitas yuridis yang sangat krusial. Kedudukan hukum *(legal standing)* Pemilik Tanah harus dianalisis secara objektif dengan memisahkan status perikatan pada masing-masing objek sertifikat serta hubungannya dengan pihak developer dan konsumen. Analisis kedudukan hukum Pemilik Tanah dijabarkan melalui tiga aspek.

a. Hak Kepemilikan Atas Tanah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pemilik Tanah secara *de jure* adalah pemegang hak atas tanah yang sah atas Sertifikat Hak Milik (SHM) induk sebelum dilakukan peralihan hak secara sah melalui Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Status Kepemilikan pada Kedua Objek, Pada Objek I (SHM Luas 3.100 m²). Secara hukum keperdataan, ikatan kepemilikan Pemilik Tanah atas objek ini telah berakhir secara substansial. Hal ini dibuktikan dengan pelunasan harga tanah senilai Rp 6,2 Miliar oleh developer pada tanggal 08 Mei 2021 serta diterbitkannya Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah pada tanggal 10 Mei 2021. Walaupun sertifikat fisiknya kini tertahan di Notaris (diserahkan developer per 08 November 2022), hak substantive atas tanah tersebut telah beralih kepada pihak developer dan selanjutnya kepada 19 konsumen lunas. Pada Objek II (SHM Luas 3.063 m²). Pemilik Tanah memiliki kedudukan hukum yang utuh dan kuat. Berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan tertanggal 23 Juli 2021, developer belum melunasi kewajiban finansialnya dan menyisakan sisa utang sebesar Rp4,2 Miliar, diakui per 13 Desember 2022 dan dikuatkan surat pernyataan sisa utang 20 Desember 2023. Oleh karena itu, Sertifikat Induk Objek II sah berada dalam penguasaan fisik Pemilik Tanah sebagai bentuk pelaksanaan hak retensi *(righ to fretention)* untuk melindungi kepentingannya.

b. Hubungan Hukum dengan Developer. Hubungan hukum antara Pemilik Tanah dan developer didasarkan pada kebebasan berkontrak Pasal 1338 KUH Perdata, yang terbagi dalam dua bentuk instrument hukum yaitu PJB Tanah Lahan 3.100 m² pada tanggal 08 November 2020 dan Surat Perjanjian KerjasamaPengelolaan Lahan 3.063 m² pada tanggal 23 Juli 2021. Wanprestasi Berat dan Hilangnya Subjek Hukum, dalam hubungan hukum ini, developer bertindak sebagai mitra pengelola sekaligus debitur. Namun, dengan terjadinya wanprestasi berupa ketidakmampuan melunasi sisa utang Rp4,2 Miliar di Lahan Objek II serta tindakan developer melarikan diri (kabur) pada tanggal 01 Januari 2024, hubungan hukum kontraktual tersebut mengalami *total breachof contract*.

c. Hubungan Hukum dengan Konsumen. Ketiadaan hubungan kontraktual langsung *(No Direct Contractual Link)*, secara hukum perdata, Pemilik Tanah tidak memiliki ikatan perjanjian langsung dengan para konsumen. Perjanjian pengikatan jual beli PPJB Syariah Bawah Tangan tertanggal 01 Februari 2020 murni dilakukan antara developer dan masing-masing konsumen. Pemilik Tanah dalam hal ini hanya berkedudukan sebagai pihak pemberi izin awal atas pengelolaan tanah di atas sertifikat miliknya kepada developer. Titik Temu dan konflik kepentingan, terhadap 19 Konsumen lunas lahan objek I tersebut telah lunas dibayar developer dan diterbitkan surat pelepasan hak, Pemilik Tanah melakukan *cross-default* dengan menolak menandatangani AJB karena mempersoalkan sisa utang Rp4,2 Miliar yang belum dibayar developer di Lahan Objek II. Hal ini memicu ketegangan hukum, dimana konsumen menuntut hak mereka atas dasar iktikad baik, sementara Pemilik Tanah bersikeras mempertahankan penguasaan administratifnya. Terhadap konsumen lahan objek II dan

konsumen angsuran, Pemilik Tanah berhadapan dengan kompleksitas tagihan, di mana total piutang angsuran konsumen yang belum tertagih dari developer tercatat sebesar Rp5,1 miliar. Ketiadaan kepastian hukum atas pelunasan sisa utang Rp 4,2 miliar membuat Pemilik Tanah enggan melepaskan legalitas tanah Objek II, sehingga konsumen angsuran dan konsumen lunas di objek tersebut terjebak dalam lingkaran ketidak pastian *(legal deadlock).*

2. Bentuk Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah bentuk perlindungan yang diberikan oleh hukum dengan tujuan untuk mencegah terjadinya sengketa sebelum suatu permasalahan atau pelanggaran hukum benar-benar terjadi. Dalam konteks kedudukan Pemilik Tanah pada proyek perumahan ini, perlindungan preventif berfungsi untuk membentengi hak keperdataan dan kepemilikan asset tanah dari potensi iktikad buruk atau wanprestasi pihak pengembang (developer). Berdasarkan fakta penelitian lapangan, bentuk perlindungan hukum preventif bagi Pemilik Tanah dianalisis melalui empat instrumen utama berikut

a. Perlindungan Melalui Perjanjian. Penggunaan Instrumen Kontrak Bertahap *(Phased Agreements)*, Pemilik Tanah melakukan upaya preventif yang cukup terarah dengan memisahkan instrument perjanjian secara bertahap, yakni PJB Lahan 3.100 m² pada tanggal 08 November 2020 dan Surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan 3.063 m² pada tanggal 23 Juli 2021. Pemisahan ini secara konseptual dirancang agar pengalihan hak atas tanah tidak terjadi secara serampangan sebelum prestasi pembayaran dari developer dipenuhi secara nyata.
b. Peran PPAT dan Notaris. Fungsi Preventif Pejabat Umum, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki fungsi preventif untuk memastikan bahwa setiap perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah memenuhi syarat formil dan materiil sesuai peraturan perundang-undangan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 (Imelda et al., 2025; Sari & Lisdiyono, 2024). Faktanya di Lapangan, Ketika developer pada tanggal 08 November 2022 menyerahkan Sertifikat Lahan Objek I ke Notaris dan meminta agar Pemilik Tanah menandatangani AJB bagi 19 konsumen lunas, keberadaan Notaris berfungsi sebagai titik kontrol administratif. Namun, karena Pemilik Tanah menolak menandatanganani AJB tersebut akibat persoalan sisa utang di Objek II,

3. BentukPerlindunganHukumRepresif

Perlindungan hukum represif adalah bentuk perlindungan yang bersifat memulihkan *(reparative)* atau menyelesaikan sengketa setelah terjadinya suatu pelanggaran hukum, wanprestasi, atau kerugian. Dalam konteks posisi Pemilik Tanah pasca-terjadinya wanprestasi berat dan kaburnya developer per 01 Januari 2024, upaya perlindungan represif menjadi instrumen esensial untuk menyelamatkan hak keperdataan, menyelesaikan sisa piutang, serta melepaskan diri dari jeratan kebuntuan hukum *(deadlock).* Berdasarkan fakta empiris di lapangan, bentuk perlindungan hukum represif bagi Pemilik Tanah dianalisis melalui empat jalur utama berikut

a. Gugatan Wanprestasi *(Breachof Contract Lawsuit).* Dasar Hukum dan Konstitusi Gugatan Pasal 1243 KUH Perdata, karena developer telah melanggar kesepakatan tertulis khususnya Surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan Objek II tertanggal 23 Juli 2021 dengan menyisakan utang pembayaran sebesar Rp 4,2 miliar yang diakui pada 13 Desember 2022 dan dikuatkan surat pernyataan 20 Desember 2023 serta melarikan diri pada 01 Januari 2024, Pemilik Tanah memiliki hak hukum represif untuk mengajukan Gugatan Wanprestasi ke

Pengadilan Negeri.

b. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Penerapan Pasal 1365 KUH Perdata, selain wanprestasi, tindakan developer yang memasarkan dan menjual unit rumah kepada konsumen sebelum melunasi tanah induk, memungut angsuran konsumen tanpa menyetorkannya, hingga sengaja melarikan diri dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang menimbulkan kerugian materiel dan imateriel bagi Pemilik Tanah (Haspada, 2025).

c. Pembatalan Perjanjian*(Cancellation of Contract).* Akibat Hukum Restitusi *(Restitutio in Integrum)*, jika pengadilan mengabulkan pembatalan perjanjian tersebut, maka kedudukan para pihak dikembalikan seperti semula sebelum perjanjian dibuat. Analisis Efektivitas Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah

D. Analisis Efektivitas Pelindungan Hukum bagi Pemilik Tanah

a. Analisis Berdasarkan Teori Perlindungan Hukum Menurut Philipus M. Hadjon (1987), perlindungan hukum bagi rakyat atau subjek hukum yang berkepentingan terbagi menjadi dua sarana utama, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Dalam kerangka kasus ini, efektivitas perlindungan hukum bagi Pemilik Tanah di analisis sebagai berikut: Pelaksanaan Perlindungan Preventif yang Belum Optimal Meskipun Pemilik Tanah telah melakukan langkah preventif melalui pemisahan kontrak bertahap dan penguasaan fisik Sertifikat Induk Lahan Objek II sebagai hak retensi, bentuk pencegahan tersebut hilang akibat ketiadaan klausul jaminan atau mitigasi risiko yang ketat terhadap potensi developer melarikan diri. Pemerintah dan perangkat administrasi pun gagal memberikan pengawasan preventif yang memadai atas pemasaran proyek di atas tanah yang belum lunas. Kelemahan Perlindungan Represif Akibat Hilangnya Subjek Hukum Secara normatif, Pemilik Tanah memiliki hak represif melalui jalur gugatan perdata wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Namun, efektivitas perlindungan represif ini menjadi lumpuh *(ineffective)* karena developer sebagai pihak tertuntut telah kabur *(in absentia)*, sehingga putusan pengadilan berisiko menjadi putusan kosong yang tidak dapat dieksekusi secara nyata terhadap aset pengembang.

b. Analisis Berdasarkan Teori Kepastian Hukum Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tiga nilai dasar (tiga elemen utama) yang harus di jaga secara seimbang, yaitu Keadilan *(Gerechtigkeit),* Kemanfaatan *(Zweckmäßigkeit*), dan Kepastian Hukum *(Rechtssicherheit).* Jika ditarik ke dalam sengketa Pemilik Tanah. Benturan Antara Kepastian Hukum dan Keadilan, Gustav Radbruch menyatakan bahwa kepastian hukum menuntut agar aturan tertulis ditegakkan, namun hukum tidak boleh mengabaikan keadilan. Dalam kasus ini, Pemilik Tanah menuntut kepastian pengembalian hak atas Lahan Objek II yang belum dibayar lunas sisa Rp4,2 miliar. Namun, penerapan kepastian formal yang kaku bergeser menjadi tindakan *cross-default* ketika Pemilik Tanah menolak menandatangani AJB bagi 19 konsumen lunas di Lahan Objek I yang secara substansial sudah lunas dan dilepas haknya pada Mei 2021.

c. Analisis Berdasarkan Teori Efektivitas Hukum Berdasarkan kerangka pemikiran Soerjono Soekanto, efektivitas suatu kaidah atau perlindungan hukum sangat bergantung pada bekerjanya 5 (lima) faktor penegakan hukum. Hukumnya Sendiri *(Substance of Law)* Regulasi pertanahan dan perikatan nasional belum secara spesifik menyediakan instrumen perlindungan otomatis bagi pemilik tanah tatkala developer mitra kerja sama melakukan wanprestasi masif dan melarikan diri, sehingga menyisakan celah kekosongan hukum *(legal*

vacuum). Faktor Penegak Hukum *(Law Enforcement)* Lembaga penegak hukum dan instansi terkait termasuk Notaris/ PPAT dan peradilan tidak memiliki daya paksa operasional yang cepat untuk mengatasi kemelut pasca-kaburnya pengembang tanpa melalui jalur gugatan perdata yang panjang. Faktor Sarana atau Fasilitas *(Facilities)*. Ketiadaan fasilitas mediasi formal yang mengikat secara hukum *(coercive mediation)* membuat perundingan non-litigasi sejak tahun 2024 mengalami jalan buntu *(deadlock)* dan gagal mendamaikan kepentingan para pihak. Faktor Masyarakat*(Society & Legal Awareness)*. Kesadaran dan kepatuhan hukum para pihak terganggu oleh ego sectoral, di satu sisi Pemilik Tanah menahan hak di Lahan I demi mengamankan piutang Lahan II, sementara di sisi lain konsumen menuntut hak mutlak mereka tanpa solusi atas sisa utang yang ditinggalkan pengembang. Faktor Kebudayaan *(Legal Culture)*. Ketergantungan pada budaya kepercayaan informal *(trust-based partnership*) tanpa jaminan perbankan *(escrow account* atau bank *guarantee*) di awal perjanjian membuat Pemilik Tanah rentan menjadi korban manakala mitra bisnisnya beritikad buruk dan kabur.

E. Efektivitas Perlindungan Hukum bagi Konsumen

Kedudukan Hukum Konsumen dalam PPJB. Dalam struktur perikatan pembangunan perumahan di atas tanah seluas 6.163 m² terbagi atas Objek I seluas 3.100 m² dan Objek II seluas 3.063 m², konsumen berkedudukan sebagai pihak ketiga yang mengikatkan diri melalui instrumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Syariah Bawah Tangan yang dimulai sejak 01 Februari 2020.

Bentuk Perlindungan Hukum bagi Konsumen. Dalam upaya menjamin kepastian dan keadilan hukum bagi masyarakat pembeli rumah, perlindungan hukum bagi konsumen dianalisis melalui dua instrument utama,yaitu perlindungan hukum preventif (pencegahan sebelum terjadinya sengketa) dan perlindungan hukum represif (penanganan dan pemulihan setelah terjadinya wanprestasi atau sengketa). Analisis kedua bentuk perlindungan hukum bagi konsumen dalam sengketa ini diuraikan sebagai berikut.

a. Perlindungan Hukum Preventif *(Preventive Legal Protection)* Perlindungan hukum preventif bertujuan membentengi konsumen dari potensi kerugian, iktikad buruk pengembang, atau cacat legalitas sejak tahap awal perencanaan perikatan jual beli. Standardisasi Regulasi PPJB dan Kewajiban Akta Otentik. Secara Normatif, berdasarkan Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 *jo.* UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, PPJB perumahan wajib dibuat di hadapan Notaris (Akta Otentik) dan baru dapat dilakukan setelah developer memenuhi syarat kepastian keterbangunan serta kepemilikan atas tanah yang *clear and clean*. Pengawasan Instansi Pemerintah dan Transparansi Status Lahan Pemerintah (melalui Dinas Perumahan, PTSP, dan Kantor Pertanahan/BPN) memiliki fungsi preventif untuk mengawasi agar developer tidak memasarkan atau memungut dana dari masyarakat sebelum tanah induk dilunasi secara sempurna.
b. Perlindungan Hukum Represif *(Repressive Legal Protection)* Perlindungan hukum represif berfokus pada langkah-langkah hukum pemulihan hak *(reparative measures)* pasca-terjadinya wanprestasi berat berupa kaburnya developer per 01 Januari 2024 serta sikap penolakan penandatanganan AJB oleh Pemilik Tanah.

Perlindungan bagi Pembeli Beritikad Baik *(Good Faith Purchaser*) Khusus Lahan I. Yurisprudensi SEMA Nomor 1 Tahun 2014 konsumen yang telah melunasi kewajiban

pembayarannya atas objek tanah yang status tanah induknyatelah lunas dan dilepas haknyaoleh Pemilik Tanah (10 Mei 2021) wajib dilindungi oleh hukum. Upaya Legal, 19 konsumen lunas di Lahan Objek I berhak mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata terhadap Pemilik Tanah dan Notaris guna memohon Putusan/Penetapan Pengadilan yang menggantikan kedudukan Pemilik Tanah untuk melakukan penandatanganan AJB dan pemecahan sertifikat.

Restrukturisasi Finansial Melalui Hak Tagih *(Cessie* / Subrogasi) Lahan II & Konsumen Angsuran Realisasi Pemulihan Hak Pasal 613 *jo.* Pasal 1400 KUH Perdata, mengingat developer telah kabur *(in absentia),* perlindungan represif bagi konsumen angsuran dan konsumen lunas Lahan II ditempuh melalui mekanisme pengalihan hak tagih *(cessie)* (Pranata et al., 2025; Sudarsono, 2024). Total piutang angsuran konsumen berjalan sebesar Rp 5,1 miliar dialihkan pembayarannya secara sah dan langsung kepada Pemilik Tanah untuk menutup sisa utang lahan sebesar Rp 4,2 Miliar.

Melalui mekanisme ini, kewajiban tanah induk dapat terselesaikan secara sah, sehingga membuka jalan bagi penerbitan AJB dan sertifikat bagi 7 konsumen lunas Lahan II serta konsumen angsuran yang telah menyelesaikan kewajibannya (Rajab et al., 2020; Srihandayani & Badriyah, 2022). Penyelesaian Sengketa Berbasis Penetapan Pengadilan (*Akta van Dading*). Untuk mengatasi kegagalan mediasi non-litigasi yang berujung kebuntuan *(deadlock*) sejak tahun 2024, konsumen bersama Pemilik Tanah dapat membawa kesepakatan restrukturisasi tersebut ke Pengadilan Negeri untuk disahkan dalam bentuk Akta Perdamaian *(Akta van Dading).*

Analisis Efektivitas Perlindungan Hukum bagi Konsumen. Efektivitas perlindungan hukum bagi konsumen dalam sengketa perumahan ini diuji untuk menilai sejauh mana instrumen hukum positif dan doktrin mampu memberikan pemulihan hak atas wanprestasi berat yang dilakukan developer (kabur pertanggal 01 Januari 2024) serta kebuntuan administratif peralihan hak keperdataan. Analisis efektivitas tersebut dibedah melalui empat aspek berikut.

a. Analisis Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Pelanggaran Asas Keseimbangan dan Keadilan (Pasal 2 UUPK), dalam kenyataannya, asas perlindungan konsumen yang diamanatkan UUPK tidak berjalan efektif. Penggunaan PPJB Syariah Bawah Tangan tertanggal 01 Februari 2020 menciptakan hubungan hukum yang timpang. Konsumen diwajibkan memenuhi kewajiban finansial secara tepat waktu, namun tidak memperoleh jaminan jaminan kepastian hukum atas legalitas objek tanah. Tindakan memungut angsuran konsumen dengan total akumulasi piutang Rp5,1 miliar tanpa menyetorkannya untuk pelunasan tanah induk serta tindakan melarikan diri (kabur) merupakan bentuk pengabaian mutlak terhadap hak-hak konsumen berdasarkan Pasal 4 UUPK.
b. Analisis Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Perlindungan Pembeli Beritikad Baik (SEMA Nomor 1 Tahun 2014 *jo*. Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata), secara doktrinal, 19 konsumen lunas di Lahan Objek I adalah pembeli beritikad baik. Karena Objek I telah lunas dibayar oleh developer kepada Pemilik Tanah (kuitansi 08 Mei 2021) dan telah terbit Surat Pernyataan Pelepasan Hak (10 Mei 2021). Penahanan AJB oleh Pemilik Tanah secara *cross-default* mencederai perlindungan perdata konsumen lunas. Hak keperdataan pembeli beritikad baik seharusnya tidak boleh digantungkan pada wanprestasi developer di objek tanah lain.
c. Analisis Berdasarkan Teori Perlindungan Hukum Perspektif Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon. Secara Preventif, Perlindungan bagi konsumen gagal total karena tidak

adanya pengawasan ketat dari instansi pemerintah dan Notaris pada saat PPJB bawah tangan diterbitkan di awal proyek. SecaraRepresif, Perlindungan hukum belum berjalan efektif karena sarana represif yang ada tidak mampu memulihkan kerugian konsumen secara spontan pasca-kaburnya pengembang, kecuali jika konsumen mengambil langkah hukum responsif berupa pembentukan forum paguyuban untuk merealisasikan *cessie* piutang angsuran Rp 5,1 miliar guna melunasi sisa tanah Rp 4,2 miliar.

F. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Perlindungan Hukum

Efektivitas perlindungan hukum baik bagi Pemilik Tanah maupun bagi Konsumen dalam sengketa pembangunan perumahan di atas lahan seluas 6.163 m² (Objek I luas 3.100 m² dan Objek II luas 3.063 m²) tidak dapat dilepaskan dari bekerjanya faktor-faktor yuridis dan empiris yang mempengaruhi penegakan hukum. Mengacu pada kerangka pemikiran penegakan hukum Soerjono Soekanto, faktor pertama yang memegang peranan krusial adalah faktor peraturan perundang-undangan (*substance of law).* Analisis mendalam terhadap faktor peraturan perundang-undangan dijabarkan melalui tiga aspek berikut. Faktor Peraturan Perundang-Undangan.

a. Sinkronisasi Regulasi (*Regulatory Synchronization*),
b. Kekosongan Norma Implikasi Kekosongan Norma, tidak ada instrumen hukum cepat *(fast-track legal remedy)* yang mengatur bagaimana Pemilik Tanah dapat melepaskan diri dari sandera sertifikat induk,
c. Kepastian Hukum (*Legal Certainty*) Bagi konsumen, kepastian hukum yang dijanjikan dalam PPJB bersifat semu.

Faktor Aparat Penegak Hukum dan Pejabat Publik. Belum berjalannya perlindungan hukum secara optimal bagi Pemilik Tanah maupun Konsumen dipengaruhi oleh peran lima lembaga/pejabat publik.

a. Pengadilan
b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
c. Notaris.
d. Pemerintah Daerah(Pemda) atau
e. Dinas Perumahan & PTSP.

Faktor developer diuraikan melalui tiga aspek berikut.

a. Kepatuhan terhadap Perjanjian
b. Itikad Baik (*Good Faith/Te Moede*) (Pasal1338 Ayat (3) KUH Perdata).
c. Kemampuan Finansial

Faktor Pemilik Tanah

a. PemahamanHukum
b. Pengawasan Terhadap Pelaksanaan Kerjasama.

Faktor *Konsumen*

a. Kehati-hatian Sebelum Membeli
b. Pemeriksaan Legalitas Objek Tanah
c. pemahamanTerhadapIsiPPJB

G. Upaya Hukum dan Model Perlindungan yang Ideal

Untuk memutus rantai kebuntuan *(deadlock)* administratif serta memulihkan kerugian keperdataan akibat wanprestasi berat dan kaburnya developer per 01 Januari 2024, diperlukan perumusan taktis mengenai upaya hukum yang rasional, responsif, dan berkepastian bagi Pemilik Tanah. Upaya hukum ini diklasifikasikan ke dalam dua jalur utama, yaitu penyelesaian non-litigasi (di luar pengadilan) dan penyelesaian litigasi (melalui badan peradilan).

Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan oleh Pemilik Tanah:

a. Penyelesaian Non-Litigasi *(Out-of-CourtSettlement)* bagi Pemilik Tanah meliputi
b. Restrukturisasi Perikatan Melalui Skema Cessie (Pengalihan Hak Tagih) (Pasal 613 KUH Perdata),
c. Pemusyawaratan dan Pembentukan Paguyuban Bersama Pemilik Tanah dan Konsumen
d. Pengesahan Kesepakatan Damai Menjadi Aktavan Dading.

Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan oleh Konsumen:

a. Gugatan Perdata *(Civil Lawsuit).* Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Terhadap Pemilik. Gugatan *Class Action* (Perwakilan Kelompok) atau Gugatan Derivatif Terhadap Developer (Suwandono et al., 2025)
b. Penyelesaian Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Kewenangan Normatif BPSK (Pasal 52 *jo.* Pasal 54 UU Nomor 8 Tahun 1999 / UUPK), secara normatif, BPSK berwenang menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen melalui cara konsiliasi, mediasi, atau arbitrase dengan putusan yang bersifat final dan mengikat.
c. Mediasi *(Mediationand Alternative Dispute Resolution).* Mediasi Tripartit Berbasis Restrukturisasi *(Win-Win Solution)*,

Model Perlindungan Hukum yang Ideal:

a. Penguatan Kedudukan Hukum Pemilik Tanah dalam Perjanjian Kerjasama
b. Penguatan Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)
c. Peningkatan Pengawasan Terhadap Developer *(Strengthening Developer Oversight)*
d. Integrasi Perizinan dengan Penjaminan Finansial *(Bank Guarantee / Escrow Deposit*),
e. Penerapan Prinsip Kehati-hatian *(Prudential Principle)* dalamTransaksi Pertanahan
f. Optimalisasi Peran PPAT, Notaris, dan Kantor Pertanahan.

KESIMPULAN

1. Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah dan Konsumen Terhadap Developer Wanprestasi, Bagi Pemilik Tanah. Perlindungan hukum bagi Pemilik Tanah bersumber dari Pasal 1266 dan Pasal 1338 KUHPerdata *jo*. Perjanjian Kerja Sama (PKS). Pemilik Tanah terlindungi melalui pembatalan perjanjian akibat wanprestasi developer, hak menahan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) atas lahan yang belum dilunasi, serta hak menuntut ganti rugi perdata (atau pelaporan pidana penggelapan atau penipuan). Bagi konsumen perlindungan hukum bagi konsumen didasarkan pada SEMA No. 4 Tahun 2016 jo. Yurisprudensi MA No. 251 K/Sip/1958 dan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Konsumen yang telah melunasi pembayaran dan menguasai fisik tanah secara nyata terkualifikasi secara mutlak sebagai Pembeli Beritikad Baik.
2. Efektivitas perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam Memberikan Perlindungan HukumTingkat Efektivitas PPJB. PPJB kurang efektif dalam memberikan perlindungan

hukum apabila dibuat secara bawah tangan dan dilakukan sebelum terpenuhinya syarat material pendaftaran perumahan (pra-terbitnya Pelepasan Hak/SPH serta belum terpenuhinya keterbangunan 20% sesuai Kepmen PUPR No. 11/PRT/M/2019). Kondisi PPJB Menjadi Efektif memberikan perlindungan hukum apabila dibuat secara notariil (Akta Otentik) dan didukung oleh pelunasan alas hak serta penerbitan SPH. Pasca-pelunasan, status PPJB terkonvalidasi secara *posterior* menjadi dasar perikatan yang sah dan mengikat *pacta sunt servanda* berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata untuk memutus hubungan hukum Pemilik Asal dan memaksa pemindahan hak kepemilikan (AJB/SHM) kepada Konsumen.

Saran

1. Bagi Pemilik Tanah, Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Perjanjian Kerja Sama (PKS): Pemilik tanah disarankan untuk tidak menyerahkan penguasaan fisik lahan secara penuh atau mengizinkan pembangunan unit sebelum developer melunasi seluruh pembayaran lahan atau sekurang-kurangnya menyediakan jaminan perbankan (*bank guarantee*) yang memadai. Pemisahan Penyelesaian Sengketa Lahan: Pemilik tanah hendaknya bersikap kooperatif dengan memisahkan penyelesaian kewajiban atas lahan yang sudah lunas (dengan segera membantu proses penandatanganan AJB bagi konsumen beritikad baik) dan memfokuskan tuntutan ganti rugi atau penyelesaian tunggakan lahan yang belum lunas kepada developer melalui mekanisme hukum perdata (*Cessie* atau pembatalan PKS) maupun pidana.
2. Bagi Konsumen (Pembeli Rumah) Penyelesaian Melalui Jalur Hukum *Represif (Joinder of Parties)*, bagi konsumen yang telah melunasi pembayaran namun hak atas tanahnya terhambat akibat developer melarikan diri dan pemilik tanah enggan menandatangani AJB, disarankan untuk segera mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) secara bersama-sama (kolektif/penggabungan gugatan) ke Pengadilan Negeri guna memperoleh putusan hakim pengganti tanda tangan (*Vervangende Toestemming)*. Peningkatan Kehati-hatian Sebelum Membeli Konsumen dihimbau untuk selalu memastikan keabsahan syarat material perumahan pra-transaksi seperti kejelasan alas hak induk, IMB/PBG, ketersediaan prasarana, serta pembuatan PPJB secara notariil (bukan di bawah tangan) sesuai standar peraturan perundang-undangan.

PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan moral dan material sehingga penelitian dan penulisan artikel ini dapat diselesaikan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

Azizah, N., Kusumaningrum, A. E., & Nitinegoro, B. B. I. (2023). Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan. *Jurnal Akta Notaris*, *2*(1), 84–99. https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.899

Cantika, M. G. P., & Laksana, I. G. N. D. (2026). Kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli sebagai dasar akta pelepasan hak atas tanah. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, *11*(2), 420–433. https://doi.org/10.24843/AC.2026.v11.i02.p12

Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia*. Bina Ilmu.

Hakim, A. L., & Puspita, D. (2026). Peralihan hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli (PPJB): Batas perlindungan pembeli beritikad baik. *Jurnal Multidisipliner Bharasumba*, *5*(1), 16–33. https://doi.org/10.62668/bharasumba.v5i01.2077

Harsono, B. (2013). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.

Haspada, D. (2025). Tuntutan hukum secara perdata berupa ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum. *Cessie: Jurnal Ilmiah Hukum*, *4*(1), 97–105. https://doi.org/10.55904/cessie.v4i1.1493

Hutagaol, J. H., & Anggraini, A. M. T. (2022). Perlindungan konsumen perumahan dalam jual beli rumah dengan sistem pre project selling. *Reformasi Hukum Trisakti*, *4*(2), 363–374. https://doi.org/10.25105/refor.v4i2.13611

Ikhwan, T. S. (2024). Akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah. *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's*, *6*(2), 199–222. https://doi.org/10.35814/otentik.v6i2.6647

Imelda, Markoni, Widarto, J., & Zulfikar. (2025). Kekuatan hukum akta notaris dan PPAT dalam peralihan hak atas tanah belum terdaftar pada akta jual beli dan perjanjian pengikatan jual beli. *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, *2*(2), 240–252. https://doi.org/10.63821/ash.v2i2.483

Karmila. (2022). Tinjauan hukum tanggung jawab developer terhadap pemenuhan hak konsumen perumahan. *Lakidende Law Review*, *1*(1), 27–40. https://doi.org/10.47353/delarev.v1i1.3

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie), Staatsblad 1847 Nomor 23. (1847).

Mertokusumo, S. (2013). *Hukum acara perdata Indonesia*. Liberty.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (1997).

Pranata, I. G. F. A., Tondi, C. J., & Kadir, T. (2025). Kepastian hukum kreditur baru (cessionaris) pada akta perjanjian pengalihan piutang (cessie) yang tidak memenuhi syarat formil. *CENDEKIA: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah*, *2*(8), 1696–1709. https://doi.org/10.62335/cendekia.v2i8.1774

Putra, S. A., Nasseri, J., & Ismed, M. (2024). Akibat hukum wanprestasi pelaku pembangunan (developer) dalam penguasaan satuan rumah susun berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli. *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, *2*(1), 13–21. https://doi.org/10.70437/themis.v2i1.868

Rahardjo, S. (2000). *Ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti.

Rajab, R. A., Turisno, B. E., & Lumbanraja, A. D. (2020). Sertifikat hak atas tanah dalam kepastian hukum pendaftaran tanah. *Notarius*, *13*(2), 642–654. https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085

Rivaldi, M. N. A., & Supriatna, R. (2023). Akibat hukum perjanjian jual beli rumah perseorangan yang objek jual belinya tidak diserahkan setelah membuat perjanjian pengikatan jual beli. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, *3*(2), 117–122. https://doi.org/10.29313/jrih.v3i2.2999

Sari, A. M., & Lisdiyono, E. (2024). Perlindungan hukum bagi penghadap terhadap permasalahan akta jual beli tanah oleh PPAT (studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 676/PID.B/2016/PN.SMG). *Jurnal Akta Notaris*, *3*(1), 97–114. https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v3i1.1752

Sinambela, R. F., & Benni, B. (2026). Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah. *Ekasakti Legal Science Journal*, *3*(1), 73–88. https://doi.org/10.60034/3108ts14

Soekanto, S. (2008). *Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum*. RajaGrafindo

Persada.

Srihandayani, L., & Badriyah, S. M. (2022). Perlindungan hukum pembeli terhadap penjual yang tidak mengurus balik nama sertipikat. *Notarius*, *16*(1), 439–455. https://doi.org/10.14710/nts.v16i1.41222

Subekti, R. (2010). *Hukum perjanjian*. Intermasa.

Sudarsono, G. P. (2024). Problematika pengalihan hak tagih piutang (cessie) terhadap kredit macet perbankan. *YUDHISTIRA: Jurnal Yurisprudensi, Hukum dan Peradilan*, *2*(2), 14–21. https://doi.org/10.59966/yudhistira.v2i2.1115

Supriatiningsih, E. (2017). Perlindungan hukum terhadap hak konsumen dalam industri perumahan menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *De'Rechtsstaat*, *2*(2), 141–156. https://doi.org/10.30997/jhd.v2i2.665

Sutedi, A. (2013). *Hukum perlindungan konsumen*. Sinar Grafika.

Suwandono, A., Yuanitasari, D., & Kusmayanti, H. (2025). Peningkatan pemahaman konsumen mengenai gugatan perwakilan kelompok dalam mewujudkan perlindungan konsumen. *Tongkonan: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, *4*(1), 69–76. https://doi.org/10.47178/fqdz0v29

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. (1945).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (1960).

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. (1999).