



LEX PROGRESSIUM

Organized by Yayasan Pendidikan Dan Pelayanan Kesehatan Rahmat Husada
Email : lexprogressiumjurnal@gmail.com
Website : <https://jurnal.dokterlaw.com/index.php/lexprogressium/index>

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PROPRTI ATAS KETERLAMBATAN DEVELOPER MENYERAHKAN AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH DAN BANGUNAN RUMAH

Article	Abstract
<p>Author Yuni Nurhamidah¹, Selamat Lumban Gaol²</p> <p>Air Marshal Suryadarma University¹, Air Marshal Suryadarma University²</p> <p>Email yuninurhamidah@gmail.com¹, selamatgaol@unsurya.ac.id²</p> <p>Data Submitted : 01-09-2025 Revised : 01-10-2025 Accepted : 01-11-2025</p>	<p><i>This study discusses legal protection for property consumers who experience delays in developers submitting Deeds of Sale and Purchase (AJB) for land and houses. The main issues studied include: (1) the extent to which statutory provisions guarantee consumers' rights to timely delivery of AJB, (2) legal obstacles in enforcing sanctions against developers, and (3) efforts to improve consumer protection mechanisms. The method used is normative juridical with a statutory approach and a conceptual approach. Primary and secondary legal materials are analyzed comparatively to evaluate the effectiveness of provisions in Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection, Law No. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles, and related Government Regulations and implementing regulations. The results of the study indicate that although normatively consumers have the right to compensation and administrative sanctions, implementation in the field is often hampered by weak supervision, complicated lawsuit procedures, and low consumer awareness of their rights. Alternative dispute resolution mechanisms through the Consumer Dispute Resolution Agency (BPSK) are less than optimal due to limited authority and the unpopularity of mediation procedures.</i></p> <p>Keywords: <i>Legal Protection, Property Consumers, delays</i></p> <p>Abstrak</p> <p>Penelitian ini membahas perlindungan hukum bagi konsumen properti yang mengalami keterlambatan developer dalam menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah dan bangunan rumah. Permasalahan utama yang dikaji meliputi: (1) sejauh mana ketentuan perundang-undangan menjamin hak konsumen atas penyerahan AJB tepat waktu, (2) hambatan hukum dalam penegakan sanksi bagi developer, dan (3) upaya penyempurnaan mekanisme perlindungan konsumen. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum primer dan sekunder dianalisis secara komparatif untuk mengevaluasi efektivitas ketentuan dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah dan peraturan pelaksana terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meski secara normatif konsumen memperoleh hak ganti rugi dan sanksi administratif, implementasi di lapangan sering terkendala oleh lemahnya pengawasan, prosedur</p>

gugatan yang berbelit, dan rendahnya kesadaran konsumen atas haknya. Mekanisme alternatif penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) kurang optimal karena terbatasnya kewenangan dan kurang populernya prosedur mediasi.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Konsumen Properti, keterlambatan

PENDAHULUAN

Perlindungan hukum terhadap konsumen properti di Indonesia menjadi isu yang semakin penting seiring dengan meningkatnya minat masyarakat untuk berinvestasi dalam sektor properti. Pemenuhan kebutuhan terhadap tempat tinggal adalah hak individu yang menjadi tanggung jawab penuh setiap individu, sehingga masyarakat sangat tertarik untuk memiliki rumah yang layak huni. Sebagian orang beranggapan bahwa hidup seseorang belum lengkap jika belum memiliki rumah sendiri. Setiap orang selalu menginginkan rumahnya memenuhi standar kesehatan dan konstruksi, memiliki fasilitas umum dan fasilitas sosial, serta memiliki infrastruktur lingkungan yang memadai.

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan primer yang harus dipenuhi oleh manusia. Akan tetapi perumahan dan pemukiman tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi jauh daripada itu yaitu proses bermukim manusia dalam rangka mewujudkan suatu tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam memperlihatkan jati diri. Tidak semua masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Oleh karena itu, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman akan semakin ditingkatkan untuk menyediakan jumlah unit rumah yang banyak dengan harga terjangkau.¹

Sebagaimana dapat dilihat bahwa pentingnya perumahan dalam kehidupan manusia terdapat dalam Penjelasan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang menentukan:

Rumah selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Berdasarkan penjelasan Pasal 1 di atas dapat diketahui bahwa rumah bukan saja berfungsi sebagai tempat tinggal, akan tetapi sebagai tempat untuk membina kehidupan keluarga, oleh karena itu penyediaan dan pembangunan rumah yang memenuhi syarat untuk dihuni oleh sebuah keluarga sangat diperlukan.

¹ Andi Hamzah, 2006, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 27.

Dengan semakin berkembangnya perumahan yang dibangun oleh pengembang secara terpadu dan maraknya peredaran iklan mengenai perumahan di berbagai media masa yang menjanjikan berbagai bonus dan fasilitas pemukiman yang baik. Masyarakat didorong untuk membeli rumah di perumahan dengan harapan mendapatkan hunian yang terintegrasi dengan fasilitas tempat tinggal yang nyaman, safety serta asri dalam lingkungan yang sehat, serasi dan teratur sebagai perwujudan dari hak setiap warga negara, pada hal ini adalah konsumen, untuk mendapatkan hunian yang layak huni dengan segala fasilitas serta lingkungan yang nyaman.²

Perkembangan pembangunan perumahan di kota-kota besar beberapa tahun terakhir terjadi persaingan dan peningkatan yang ketat dalam menarik konsumen ataupun pembeli. Karena kebutuhan masyarakat akan perumahan telah meningkat dengan pesat, cara praktik dan cepat pun tercipta dalam menjual perumahan yang dilakukan oleh para pengembang (developer) melihat usaha perumahan sebagai pasar yang berpotensi untuk mendapatkan keuntungan. Dan pada pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 juga disebutkan bahwa pengembang (developer) dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Banyak masyarakat memilih untuk membeli rumah dari pengembang (developer) karena kemudahan dari akses pembiayaan dan kemudahan dalam proses pembangunan, Janji penyediaan legalitas dokumen kepemilikan. Salah satu permasalahan yang sering dihadapi oleh konsumen adalah keterlambatan developer dalam menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) tanah dan bangunan rumah. Keterlambatan ini tidak hanya merugikan konsumen secara finansial tetapi juga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum yang berkepanjangan. Menurut data dari Badan Pusat Statistik, pada tahun 2022, sektor properti menyumbang sekitar 10% dari Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia, menunjukkan betapa pentingnya sektor ini bagi perekonomian negara (BPS, 2022).

Masyarakat sebagai konsumen harus dilindungi dari penegakan hukum, termasuk kepentingan dari ekonominya. Perlindungan kepentingan ekonomi sangat dibutuhkan karena fokus pembangunan saat ini masih berfokus dalam pembangunan ekonomi. Di sini, ekonomi dan hukum harus dipertemukan dengan hukum tertulis dalam bentuk undang-undang. Perlindungan konsumen merupakan hal yang sangat penting bagi setiap masyarakat, begitu juga

² Muhammad Anies, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar, *Jurnal Allaudin* Vol. 5, No. 2, 2016, hlm. 269.

halnya di setiap negara, termasuk Indonesia. Perlindungan konsumen diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK).³

Janus Sidabulok berpendapat bahwa “Istilah perlindungan konsumen mengacu pada perlindungan hukum bagi konsumen dalam upaya menjaga integritasnya dari hal-hal yang dapat merugikan dirinya sendiri.”⁴ Jadi terkait dengan permasalahan yang mengakibatkan kerugian pada konsumen (pembeli perumahan) oleh pelaku usaha (pengembang perumahan), maka konsumen dapat memperjuangkan hak-haknya, sebagaimana hak-hak yang telah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menyatakan bahwa “konsumen memiliki hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi suatu barang atau jasa serta berhak untuk dilayani dengan benar dan jujur serta tidak diperlakukan secara berbeda”. Lemahnya posisi konsumen menjadi alasan perlunya perlindungan terhadap konsumen.

Hak-hak konsumen dihubungkan dengan kewajibannya. Selain pembahasan terkait konsumen juga diperlukan pembahasan terkait produsen atas hak-hak juga kewajibannya. Kewajiban pihak konsumen didasarkan pada UU Perlindungan Konsumen pada Pasal 5 UU Nomor 8 Tahun 1999 antara lain: membaca atau menaati informasi serta alur prosedur penggunaan produk, untuk tujuan sekuritas serta keselamatan, berniat baik untuk menjaankan transaksi pembelian produk, melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang diberikan, menaati proses hukum sengketa atas perlindungan konsumen dengan patut.⁵

Ketika memperoleh rumah dari pengembang dengan cara jual beli, konsumen dihadapkan pada banyak sekali macam bentuk perjanjian yang harus ditandatangani. Perjanjian tersebut dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Draft perjanjian ini biasanya berbentuk kontrak standar yang dibuat oleh pengembang, sehingga konsumen tidak memiliki posisi tawar menawar untuk menuangkan keinginannya dalam draft perjanjian tersebut. Kontrak tersebut hanya siap untuk ditandatangani. Jika konsumen setuju, konsumen harus menandatangani, meskipun hak-hak konsumen tampaknya tidak terlalu jelas dalam draf PPJB tersebut. Bahkan sering kali memuat klausul-klausul pengecualian (*exemption clause*), seperti melepaskan tanggung jawab pengembang atas keterlambatan penyerahan bangunan sampai dengan Akta Jual Beli (AJB).

³ Aulia Muthiah, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Pustaka Baru Press, Yogyakarta, 2021 hlm. 12.

⁴ Janus Sidabulok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 2007, hlm. 9

⁵ Laura Rakhmatul Uyuni, dkk. *Perlindungan Hukum Dalam Proses Perjanjian Jual Beli Perumahan Ditinjau Dari Dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Kalimantan MAB) 2020.

Dalam praktiknya, ada beberapa kasus perumahan di mana konsumen adalah kelompok yang lemah dibandingkan dengan pengembang (developer). Banyaknya kasus perumahan berawal dari ketidaksesuaian antara informasi yang ada saat beriklan dengan perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh konsumen. Fakta yang ada semakin membuka mata bahwa posisi konsumen adalah posisi yang lemah dan perlindungan hukum. Dalam praktiknya, transaksi jual beli rumah antara konsumen dan developer pada umumnya diawali dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan selanjutnya akan dilakukan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar hukum untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB).

Konsumen yang melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), harus memperhatikan klausula yang tercantum dalam PPJB. Hal ini menyangkut besaran uang muka atau Down Payment (DP), spesifikasi unit, jangka waktu pelunasan, jangka waktu serah terima, dan tanggungjawab developer jika gagal memenuhi kewajibannya. Masalah yang muncul setelah PPJB ditandatangani biasanya adalah kelalaian developer dan keinginan konsumen untuk mendapatkan kompensasi yang wajib dipertanggung jawabkan oleh Developer. PPJB adalah perjanjian antara kedua belah pihak, yaitu konsumen dan pelaku usaha untuk melaksanakan perjanjian atau prestasi masing-masing dikemudian harinya yaitu pelaksanaan jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila bangunan telah layak huni dan bersertifikat.⁶

Sementara itu, AJB adalah akta otentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan menjadi bukti penting yang menandai peralihan hak milik dari developer kepada konsumen secara sah di mata hukum. Hal ini menjadi perhatian serius mengingat AJB merupakan dokumen penting yang menjadi bukti hukum atas peralihan hak atas tanah dan bangunan. Permasalahan hukum muncul ketika terdapat kesenjangan waktu antara PPJB dan AJB, khususnya dalam proyek properti yang menggunakan skema *pre-project selling* atau penjualan sebelum bangunan selesai. Tidak jarang terjadi keterlambatan oleh pihak developer dalam memenuhi kewajiban administratif atau teknis sehingga proses pembuatan AJB tertunda. Hal ini menyebabkan ketidakpastian hukum bagi konsumen, karena mereka telah melakukan pembayaran namun belum mendapatkan hak atas tanah secara resmi. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Lembaga Perlindungan Konsumen, sekitar 60% konsumen properti tidak

⁶ Yusuf Shofie, 2000, *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 74.

memahami prosedur hukum yang harus ditempuh ketika mengalami masalah dengan developer (Lembaga Perlindungan Konsumen, 2021).

Berbagai peraturan telah mengatur posisi hukum PPJB dan AJB. Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 menyebut bahwa developer hanya boleh membuat PPJB setelah memenuhi persyaratan perizinan dasar seperti IMB dan ketersediaan fasilitas umum. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, bukan cukup dengan PPJB. Di sisi lain, KUHPerdato Pasal 1320 dan 1338 memberikan dasar sahnya perjanjian, termasuk PPJB, namun tetap tidak menggantikan keabsahan AJB sebagai instrumen formal pemindahan hak. Dengan demikian, PPJB dan AJB adalah dua tahapan yang tidak dapat dipisahkan dalam satu rangkaian transaksi properti. PPJB menjadi alat pembuktian awal adanya hubungan hukum, sementara AJB menjadi bukti formil berpindahkannya hak milik. Hubungan antara keduanya penting untuk dikaji secara yuridis agar dapat menjamin perlindungan hukum yang maksimal bagi konsumen, terutama dalam menghadapi praktik wanprestasi developer yang menunda pembuatan AJB.

Salah satu aspek penting dalam perlindungan konsumen adalah kejelasan dan kepastian hukum terkait dengan kontrak yang telah disepakati. Akta Jual Beli, sebagai dokumen yang mengikat antara penjual dan pembeli, harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar sah secara hukum. Dalam perspektif hukum, tindakan keterlambatan oleh developer dapat dikualifikasikan sebagai bentuk wanprestasi, sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 dan 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), yang menyatakan bahwa pihak yang lalai memenuhi prestasi dalam perjanjian dapat dituntut untuk membayar ganti rugi. Selain itu, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) memberikan dasar hukum yang kuat bagi konsumen untuk memperoleh perlindungan atas hak-haknya, termasuk hak atas kepastian, kenyamanan, dan keamanan dalam transaksi. Dalam konteks ini, Selamat Lumban Gaol (2020) menyatakan bahwa keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah menjadi dasar yang kuat untuk menyelesaikan sengketa yang mungkin timbul akibat keterlambatan developer. Oleh karena itu, pemahaman terhadap hukum dan prosedur yang berlaku sangat penting bagi konsumen.

Berbagai penelitian hukum juga telah mengangkat persoalan ini. Apituley (2024) dalam jurnal *Lex Privatum* menunjukkan bahwa keterlambatan serah AJB adalah bentuk wanprestasi yang merugikan konsumen, dan perlu diatur dengan klausul penalti dalam PPJB. Sementara Rika Yuliani (2021) menyatakan bahwa ketiadaan AJB menimbulkan kelemahan yuridis yang sangat besar bagi konsumen, terutama jika pengembang mengalami pailit atau wanprestasi

total. Meskipun sudah terdapat regulasi seperti Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, dalam praktik implementasinya masih banyak ditemukan pelanggaran atau pengabaian terhadap kewajiban developer untuk menyelesaikan AJB tepat waktu.

Di sisi lain, developer juga memiliki tanggung jawab hukum untuk memenuhi kewajiban mereka sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Keterlambatan dalam menyerahkan AJB dapat dianggap sebagai pelanggaran kontrak, yang berpotensi menimbulkan tuntutan hukum dari konsumen. Dalam hal ini, penting bagi konsumen untuk mengetahui hak-hak mereka dan langkah-langkah yang dapat diambil jika developer tidak memenuhi kewajibannya. Hal ini sejalan dengan prinsip-prinsip perlindungan konsumen yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan landasan hukum bagi perlindungan hak-hak konsumen di Indonesia. Konsumen memiliki hak untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan risiko yang melekat pada produk yang diperolehnya, termasuk dalam transaksi property⁷.

Melihat kompleksitas masalah ini, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji perlindungan hukum terhadap konsumen properti yang mengalami keterlambatan dalam penyerahan AJB oleh developer. Dengan memahami aspek hukum yang terkait, diharapkan konsumen dapat lebih siap dalam menghadapi permasalahan yang mungkin timbul serta dapat mengambil langkah-langkah hukum yang tepat untuk melindungi hak-hak mereka.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif) dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan sejarah (*historical approach*), dan pendekatan perbandingan (*comparative approach*). Penelitian dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, asas hukum, doktrin, serta konsep hukum yang berkaitan dengan penyerahan Akta Jual Beli (AJB) tanah dan bangunan rumah oleh developer kepada konsumen properti serta perlindungan hukum terhadap keterlambatan penyerahan AJB. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan

⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4 menyebutkan hak-hak konsumen, termasuk hak untuk mendapatkan informasi yang benar dan jelas.

teknik studi dokumen terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi UUD 1945, KUHP, KUHPerdata, berbagai undang-undang di bidang agraria, perumahan, perlindungan konsumen, jabatan notaris, serta peraturan pemerintah dan putusan pengadilan terkait. Bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, hasil penelitian, dan pendapat para ahli, sedangkan bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, jurnal, dan website. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menguraikan dan menafsirkan data secara sistematis untuk memperoleh kesimpulan yang berkaitan dengan perlindungan hukum konsumen properti.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Regulasi Penyerahan Akta Jual Beli (AJB) Tanah dan Bangunan Rumah oleh Developer kepada Konsumen Properti dalam Hukum Perumahan Indonesia

Penyerahan Akta Jual Beli (AJB) tanah dan bangunan rumah merupakan puncak dari proses transaksi jual beli properti, yang menandai beralihnya hak milik secara sah dari developer kepada konsumen. Dalam hukum perumahan Indonesia, aspek ini diatur secara ketat untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi konsumen. Keterlambatan penyerahan AJB oleh developer seringkali menjadi permasalahan fundamental yang merugikan konsumen.

Secara Khusus, regulasi mengenai penyerahan AJB bersumber pada beberapa undang-undang dan peraturan pelaksanaannya. Penyerahan AJB diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, di antaranya:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menetapkan prinsip pengakuan dan perlindungan hak atas tanah.
- 2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mewajibkan pengalihan hak atas tanah dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 3) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengatur kewajiban developer dalam penyerahan rumah beserta dokumen legalitasnya.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021) juga mempertegas kewajiban developer, terutama terkait dengan

sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak guna bangunan atas tanah dan bangunan rumah tapak.

- 5) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai tahap pra-AJB, yang menjadi perlindungan awal sebelum AJB ditandatangani.

Kewajiban penyerahan AJB ini juga harus dilihat dalam konteks Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya terkait dengan pendaftaran hak atas tanah. AJB merupakan dasar bagi pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan, sehingga tanpa AJB yang sah dan tepat waktu, konsumen tidak dapat memperoleh sertifikat hak milik atas propertinya. Penyerahan AJB juga merupakan bentuk pelaksanaan asas terang dan tunai dalam hukum pertanahan di Indonesia, di mana peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dibayar lunas (Sudargo, 2023).

Secara umum, prosedur penyerahan AJB meliputi:

- 1) Pelunasan Harga: Konsumen melakukan pelunasan pembayaran atas unit properti.
- 2) Pemenuhan Dokumen: Developer wajib menyiapkan dokumen legal seperti IMB, bukti lunas PBB, dan sertifikat.
- 3) Penandatanganan AJB: Dilakukan di hadapan PPAT untuk memastikan keabsahan hukum dan perlindungan bagi kedua belah pihak.
- 4) Balik Nama Sertifikat: Setelah AJB ditandatangani, PPAT mengurus pendaftaran balik nama sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Developer wajib menyerahkan AJB dalam jangka waktu yang wajar setelah konsumen memenuhi kewajiban pembayaran. Adanya penundaan tanpa alasan yang sah dapat dikategorikan sebagai wanprestasi dan melanggar prinsip-prinsip perlindungan konsumen (Fatimah et al., 2021).

2. Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Properti atas Keterlambatan Developer Menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) Tanah dan Bangunan Rumah

Keterlambatan developer dalam menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) tanah dan bangunan rumah merupakan salah satu bentuk wanprestasi yang merugikan konsumen properti. Dalam konteks hukum perlindungan konsumen di Indonesia, terdapat berbagai upaya dan mekanisme yang dapat ditempuh untuk melindungi hak-hak konsumen yang dirugikan.

Mekanisme perlindungan hukum bagi konsumen dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Jalur non-litigasi dapat ditempuh melalui Badan Penyelesaian Sengketa

Konsumen (BPSK) atau mediasi. BPSK, sebagaimana diatur dalam UUPK, memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus sengketa konsumen di luar pengadilan. Sementara itu, mediasi menawarkan penyelesaian sengketa secara musyawarah untuk mencapai kesepakatan. Apabila jalur non-litigasi tidak mencapai hasil yang diinginkan, konsumen dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Gugatan perdata ini dapat didasarkan pada wanprestasi, di mana konsumen menuntut pelaksanaan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau ganti rugi.

Keterlambatan AJB menyebabkan konsumen tidak memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan, serta meningkatkan risiko sengketa, penolakan kredit, dan keterbatasan hak dalam menjual atau menjaminkan aset properti tersebut. Menurut Dewi dan Pratama (2024), "Keterlambatan penyerahan AJB menempatkan konsumen pada posisi lemah dan rentan terhadap kerugian, sehingga diperlukan mekanisme perlindungan hukum yang efektif" (hlm. 125).

Perlindungan hukum konsumen atas keterlambatan AJB terdiri atas:

- 1) Perlindungan Preventif
 - a) Adanya kejelasan kontrak/PPJB.
 - b) Pengawasan oleh pemerintah dan lembaga terkait.
 - c) Kewajiban developer memberikan informasi transparan dan bertanggung jawab atas keterlambatan.
- 2) Perlindungan Represif
 - a) Konsumen dapat mengajukan pengaduan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).
 - b) Konsumen dapat menggugat developer melalui Pengadilan Negeri untuk menuntut pelaksanaan AJB atau kompensasi/ganti rugi.
 - c) Putusan BPSK bersifat final dan mengikat serta dapat dieksekusi.

Menurut Safitri (2023): "Efektivitas perlindungan hukum bagi konsumen properti sangat bergantung pada ketegasan regulasi, peran pemerintah, dan kemampuan konsumen dalam memperjuangkan hak-haknya melalui jalur hukum yang tersedia" (hlm. 150). Beberapa studi kasus menunjukkan bahwa upaya mediasi di BPSK sering berhasil menyelesaikan sengketa secara damai, namun dalam kasus tertentu, konsumen perlu mengajukan gugatan ke pengadilan jika developer tetap lalai menjalankan kewajibannya (Dewi & Pratama, 2024).

Pada akhirnya, perlindungan hukum terhadap konsumen properti atas keterlambatan penyerahan AJB tidak hanya bergantung pada regulasi semata, tetapi juga pada kesadaran konsumen untuk memahami hak-haknya dan keberanian untuk menuntut keadilan.

KESIMPULAN

Ketentuan Hukum Penyerahan AJB oleh Developer Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat dibuktikan dengan akta PPAT. Selanjutnya, Undang-Undang No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mewajibkan developer menyerahkan dokumen legalitas (termasuk AJB) serta jaminan hukum atas tanah dan bangunan kepada konsumen (Pasal 45 ayat 1–2). Dengan demikian, kewajiban penyerahan AJB oleh developer telah diatur secara tegas dan mengikat secara hukum.

Perlindungan Hukum Konsumen atas Keterlambatan Penyerahan AJB oleh developer dikualifikasikan sebagai wanprestasi dan melanggar asas kepastian hukum (UU No. 8/1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 angka 1). Konsumen dapat memperoleh perlindungan secara preventif, yakni melalui klausul PPJB yang adil, transparan, dan memuat sanksi keterlambatan. Secara represif, konsumen berhak mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri atau mengadakan sengketa ke BPSK, serta menuntut ganti rugi atas kerugian materiil maupun immateriil.

SARAN

Sebagai tindak lanjut untuk menjawab Permasalahan ketentuan hukum mengenai penyerahan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah dan bangunan rumah oleh pengembang kepada konsumen properti sesuai dengan peraturan perundang-undangan perumahan di Indonesia peneliti mengajukan rekomendasi Revisi peraturan Perundang-Undang No. 1/2011 dan PP No. 24/1997 Cantumkan *deadline* penyerahan AJB (misalnya, 30 hari kerja sejak pelunasan). Tegaskan kewajiban PPAT menyerahkan AJB sesuai tenggat waktu, dengan sanksi kode etik dan administratif bila lalai.

Pembentukan Satuan Tugas Khusus Penyerahan AJB yang Di bawah koordinasi Kementerian ATR/BPN & Kementerian PUPR, bertugas memantau pelaporan keterlambatan dan menindaklanjuti sanksi. Hanya pemegang sertifikat profesi (oleh APERSI, IAAI) yang dapat memperoleh izin pembangunan dan membuat AJB. Tidak lupa untuk memberikan

Sosialisasi Hak-Hak Konsumen Properti Kampanye terpadu (media massa, digital, seminar) tentang tenggat waktu AJB, konsekuensi wanprestasi, dan jalur penyelesaian sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Anies, Muhammad. "Perlindungan Hukum bagi Konsumen atas Pemilikan Rumah dari Developer di Kota Makassar." *Jurnal Alauddin*, Vol. 5, No. 2, 2016.
- Hamzah, Andi. *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*. Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Muthiah, Aulia. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2021.
- Shofie, Yusuf. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Sidabalok, Janus. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007.
- Uyuni, Laura Rakhmatul, dkk. *Perlindungan Hukum dalam Proses Perjanjian Jual Beli Perumahan Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen*. Skripsi, Universitas Islam Kalimantan MAB, 2020.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*.