

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN ANTARA
PEMBELI DENGAN (DEVELOPER) KETIKA TERJADI WANPRESTASI
DI YOGYAKARTA**

Oleh Diah Ayu Intani¹ Taufiq El Rahman²

INTISARI

Semakin majunya jaman maka semakin tinggi pula keinginan masyarakat untuk mendapatkan sesuatu tanpa harus turun tangan sendiri. Seperti halnya kebutuhan masyarakat akan tanah, masyarakat cenderung mempercayakan pembelian tanah kepada *developer*. Namun tidak jarang *developer* melakukan pekerjaan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau tanah sedang dalam keadaan sengketa kepemilikan.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris. penelitian yuridis empiris yaitu penelitian yang dilakukan dengan meninjau masalah yang diteliti dari segi ilmu hukum dengan melihat serta mengaitkan dengan kenyataan yang ada. Analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif yakni data yang dikumpulkan adalah berupa kata-kata, gambar dan bukan angka.

Hasil penelitian ini yang diperoleh adalah bahwa apabila pembayaran dilakukan secara lunas oleh pihak *developer* kepada pemilik lama, maka *developer* memiliki kuasa sepenuhnya atas tanah tersebut. Sedangkan apabila tanah pembayarannya dilakukan secara angsuran maka belum terjadi pemindahan kepemilikan tanah sehingga tanah masih atas nama pemilik lama sampai uang dibayar secara lunas oleh pihak *developer*. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli tanah apabila *developer* melanggar kewajiban pelaku usaha sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 UUPK dan melanggar hak konsumen sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 UUPK, maka dapat dikategorikan sebagai wanprestasi dari pihak *developer*. Dalam hal terjadi wanprestasi maka pihak Kreditur (pembeli) dapat menuntut untuk pembatalan (pemutusan) perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti kerugian, pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian, atau pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.

Keyword : Perlindungan Hukum, *Developer*, Wanprestasi, Jual Beli Tanah

¹ Mahasiswa S1 Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada.

² Dosen Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada.

LEGAL PROTECTION OF THE PARTIES IN PURCHASE AND SALE
AGREEMENT AMONGS LAND AND BUILDING WITH THE CLIENT
(DEVELOPER) WHEN TORT OCCUR IN YOGYAKARTA

By Diah Ayu Intani Taufiq El Rahman

ABSTRACT

The rapid advancement of this era have an impact to the people. The people delight with acquiring something instantly. The people tend to heavily rely on the developer to purchase the land. The client no longer have to spend their own time to prepare everything to buy a plot of land. Often, developers cannot fulfill the agreement that are in a state of land ownership disputes.

This research is empirical jurisdiction. Juridical empirical research conducted by reviewing the issues examined in terms of jurisprudence to see and associate with the reality. The analysis used is descriptive analysis of the data collected is in the form of words, pictures and not numbers.

The results of this study is that if payment is made in full by the developer to the owner of the old, then the developer has full authority over the land. Meanwhile, if the land is paid in installments, the ownership of the land is not yet transferred so that the land is still in the name of the former owner until the owner paid in full by the developer. Legal protection for the client in the purchase agreement of land if the developer violates the obligation of entrepreneur as defined in *Pasal 7* of UUPK and violate the rights of consumers as provided in *Pasal 4* of UUPK, it can be categorized as a tort of the developer. In the event of the tort, the creditor party (buyer) can sue for cancellation (termination) agreements, the fulfillment of the agreement, payment of damages, cancellation of the agreement accompanied by compensation, or the fulfillment of the agreements accompanied by compensation. The compensation is also regulated in *Pasal 19* paragraph (1) of UUPK mention that businesses liable to provide compensation for damage, contamination and/or loss of customers due to the consumption of goods and/or services produced or traded, whereas in paragraph (2) states that the dressing losses referred to in paragraph (1) may be either a refund or replacement of the goods and/or services similar or equivalent value, or health care and/or donations in accordance with the provisions of the legislation.

Keyword: Legal Protection, Developer, Default, Sale and Purchase of Land