

## ABSTRAKSI

Pembelian tanah dan rumah dari pengembang dengan sistem pembayaran *in house* saat ini cukup diminati oleh masyarakat kita, dengan berbagai alasan diantaranya proses tidak terlalu rumit, pembayaran pokok tanpa dikenakan bunga, dan jangka waktu angsuran tidak terlalu lama tetapi dibalik alasan tersebut terkadang si pembeli tidak menyadari pembelian tanah dan rumah dengan cara *in house* ini juga memiliki kelemahan diantaranya serah terima tanah dan rumah belum dapat dilakukan oleh pengembang kepada pembeli dikarenakan angsuran pembayaran belum lunas.

Untuk pembelian tanah dan rumah dengan cara *in house* selama pembayaran belum lunas maka serah terima dari pengembang kepada pembeli belum dapat dilakukan sehingga penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah belum dapat dilakukan, karena pendaftaran balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa pemindahan hak melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pembeli maka berdasarkan Penjelasan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dapat dibuatkan perjanjian pendahuluan jual beli yang merupakan kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dan penyedia rumah yang diketahui oleh Pejabat yang berwenang dengan syarat kepastian atas status pemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan ijin mendirikan bangunan induk, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20%. Sedangkan untuk proses jual beli dan balik nama tetap memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian pengembang harus memperhatikan apa yang menjadi kewajibannya sebagai pelaku usaha berdasarkan Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Kata Kunci : perlindungan hukum, jual beli, tanah dan rumah, *in house*