

---

## **PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PEMBELI RUMAH SECARA CASH BERTAHAP DARI PENGEMBANG YANG BUKTI KEPEMILIKANNYA TELAH DIALIHKAN KEPADA PIHAK KETIGA MELALUI FASILITAS BANK**

**MARINA HUTABALIAN<sup>1)</sup>**

<sup>1)</sup>Universitas Sumatera Utara

<sup>1)</sup> [marinahutabalian@gmail.com](mailto:marinahutabalian@gmail.com)

---

### **ABSTRAK**

Pasal 5 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman dengan tegas disebutkan bahwa setiap warga negara Indonesia mempunyai hak untuk menempati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur kemudian ditegaskan lagi dalam pasal 50 Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah. Bagaimana jika masyarakat tidak mempunyai uang yang cukup untuk memiliki rumah baik untuk membangun secara langsung ataupun membeli secara tunai, maka dalam hal ini pembangunan perumahan biasanya dilakukan oleh pengembang, dalam memasarkan rumah yang dibangun biasanya pengembang memasarkan dengan tiga cara pembayaran yaitu pembayaran secara tunai, pembayaran melalui fasilitas bank (KPR) dan pembayaran cash bertahap. cash bertahap adalah pembayaran yang dilakukan langsung kepada pengembang dengan menggunakan berbagai macam perjanjian yang disepakati para pihak. salah satunya dengan menggunakan perjanjian standar/baku yang dibuat secara sepihak oleh pengembang, oleh karena itu perjanjian standar/baku sering membawa kerugian kepada pihak pembeli dalam hal pembelian rumah. Penelitian ini mengkaji, bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli rumah yang beritikad baik melalui perjanjian cash bertahap.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif dan analisisnya secara deskriptif kualitatif, Kerangka Teori yang digunakan adalah Teori Perjanjian, Teori Kepastian Hukum. dan Teori Perlindungan Hukum, Jenis penelitian adalah Yuridis Normatif dengan alat pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan (library research), dan menggunakan alat pengumpulan data dengan cara Wawancara yang dilakukan kepada pembeli rumah secara cash bertahap, Penelitian ini dilakukan dengan metode Analisis Kualitatif

Dapat disimpulkan bahwa perjanjian cash bertahap yang dilakukan oleh pengembang dengan pembeli dapat dilakukan dengan pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) karena pembayaran belum bisa dilakukan secara tunai, yang dibuat dihadapan notaris baik berupa akta otentik maupun dengan perjanjian dibawah tangan kemudian mencatatkan perjanjian jual beli tersebut di Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan ketentuan Permen ATR nomor 16 Tahun 2021 pasal 127 b, pencatatan tersebut merupakan salah satu bentuk perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

**Keywords:** Pengembang, Pembeli, Pembayaran Cash Bertahap, Perjanjian Standar/Baku

---

\* Corresponding author



This is an Creative Commons License This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License.

### PENDAHULUAN

Pasal 50 Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diulangi lagi ketentuan yang demikian yang menegaskan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah. Hak untuk menghuni rumah tersebut dapat berupa hak milik atau sewa atau bukan dengan cara sewa. Terhadap pengadaan, pembangunan atau penyelenggaraan rumah dan perumahan tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 19 Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tersebut dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat yang dilaksanakan oleh pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Dalam memenuhi kebutuhan akan rumah tersebut, tidak semua masyarakat mempunyai modal yang cukup untuk membeli ataupun membangun rumah sendiri secara tunai, dengan keterbatasan biaya sehingga masyarakat mempunyai keterbatasan daya beli, oleh karena itu banyak pemborong-pemborong (pengembang) yang membangun perumahan untuk dapat dipasarkan kepada masyarakat dengan berbagai macam cara pemasaran, dalam memasarkan rumah yang telah dibangun oleh pengembang kepada masyarakat dalam prakteknya sering dilakukan dengan beberapa cara pemasaran yaitu pembayaran secara tunai, pembayaran melalui kredit perbankan (KPR) dan pembayaran secara cash bertahap yang langsung dilakukan kepada pengembang itu sendiri. Cash bertahap adalah pembayaran yang langsung dilakukan pembeli kepada pengembang tanpa perantara bank dan dalam prakteknya pembayaran cash bertahap ini biasanya dilakukan dengan terlebih dahulu pemberian Down Payment (DP) kemudian sisa pembayarannya dilakukan dengan cara pembayaran secara cash bertahap langsung kepada pengembang, jangka waktu pembayaran dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan oleh pihak pengembang itu sendiri.

Pembayaran secara cash bertahap ini dalam prakteknya pembayaran Down Payment (DP) atas rumah yang akan dibeli oleh pembeli dari pengembang itu sendiri biasanya dilakukan dengan pembuatan kwitansi, kemudian akan dilanjutkan dengan penandatanganan perjanjian baku/standar antara pengembang dengan pembeli, dimana perjanjian tersebut dibuat secara sepihak oleh pengembang dalam bentuk baku/standar.

Adapun perjanjian tersebut berisi tentang pembayaran secara cash bertahap yang akan dilakukan oleh pembeli dengan pengembang serta jangka waktu pembayaran atas pembelian rumah, dengan adanya jangka waktu pembayaran yang ditentukan dalam perjanjian tersebut, dimana jangka waktu pembayaran tersebut memberi kesempatan kepada pengembang untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan yang dapat merugikan pembeli, dalam prakteknya pada sebagian pengembang apabila pembeli hendak melakukan pembelian rumah secara cash bertahap yang langsung dilakukan kepada pengembang, dimana alas hak atau sertifikat atas rumah yang akan dibeli oleh pembeli masih tetap dipegang oleh pengembang dan sertifikat atas rumah tersebut masih terdaftar atas nama pengembang itu sendiri, belum bisa dilakukan balik nama dikarenakan pembayaran belum dilunaskan oleh pembeli, hal ini terjadi karena perjanjian tersebut telah baku/standar artinya perjanjian yang dibuat oleh pengembang itu sendiri mengikat dan wajib dipenuhi oleh pembeli.

Perjanjian baku/standar dalam prakteknya sering menimbulkan kerugian kepada pembeli karena isi dari perjanjian tersebut sudah dibakukan oleh salah satu pihak, dimana dalam pembelian rumah dari pengembang, pembeli sering tidak mengerti ataupun mengetahui akibat dari perjanjian tersebut dikemudian hari, karena biasanya didalam perjanjian baku/standar tidak dicantumkan hak-hak dan



kewajiban kemudian sanksi-sanksi bagi para pihak apabila dikemudian hari setelah penandatanganan perjanjian tersebut salah satu pihak wanprestasi, karena perjanjian baku/standar dilakukan atas kemauan dan kepercayaan para pihak, dengan keterbatasan akan pengetahuan pembeli tentang perjanjian baku/standar, maka perjanjian baku/standar yang dibuat tersebut dapat merugikan salah satu pihak.

salah satu contoh kasus yang terjadi terkait dengan hal ini adalah perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 36 K/TUN/2014 dimana dalam perkara tersebut pengembang telah mengalihkan kepada IL.Tobing satu unit rumah seluas 71 M2 (tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, dengan alas hak yaitu dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3379 yang mana Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut masih terdaftar atas nama pengembang, peralihan tersebut dilakukan dengan perjanjian baku/standar berupa formulir yang mana pembayaran dilakukan secara cash bertahap yang langsung dilakukan kepada pengembang itu sendiri sesuai dengan perjanjian baku yang dibuat oleh pihak pengembang, sebelum penandatanganan perjanjian baku/standar tersebut pembeli yaitu IL.Tobing telah melakukan pemberian DP (Down Payment) terlebih dahulu kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan perjanjian standar (baku) atas pembayaran cash bertahap tersebut, pembayaran cash bertahap ini dilakukan oleh IL.Tobing kepada pengembang dengan jangka waktu 7 (tujuh) bulan lamanya yang dimulai sejak bulan Juni 2010 sampai dengan bulan Desember 2010, dimana harga rumah yang disepakati oleh kedua belah pihak adalah sebesar Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), bahwa berdasarkan kesepakatan para pihak Akta Jual Beli dibuat dan ditandatangani setelah adanya pelunasan dilakukan oleh IL.Tobing, seiring dengan berjalannya waktu pembeli (IL.Tobing) melunasi sejumlah uang pembayaran rumah tersebut kepada pihak pengembang tepat dengan waktu yang telah disepakati. setelah IL.Tobing melunaskan pembayaran tersebut kepada pengembang pada tanggal 30 Desember 2010 IL.Tobing telah menempati dan menguasai fisik rumah tersebut tanpa ada gangguan dari pihak manapun dan tanpa sepengetahuan IL.Tobing ternyata pada tanggal 21 Januari 2011 pengembang menjual kembali rumah tersebut kepada pihak Ketiga dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan berdasarkan fasilitas Bank dan Sertipikat Hak Milik tersebut yang semula atas nama pengembang kemudian dibalik nama keatas nama pihak ketiga kemudian dipasang Hak Tanggungan peringkat I (pertama) oleh Bank yang bersangkutan untuk menjamin pelunasan hutang pihak ketiga.

Pada saat terjadi pengalihan kepada pihak ketiga, dimana pihak ketiga selaku pembeli melalui fasilitas Bank (KPR) dan pihak bank tidak pernah datang melihat langsung fisik rumah yang ditempati oleh (IL Tobing) dan ketika pihak ketiga tersebut tidak sanggup lagi melunaskan kewajibannya atau sudah dikategorikan kredit macet atas pembayaran kredit kepemilikan rumah (KPR) di bank BTN Cabang Medan, maka bank datang meninjau keadaan fisik rumah dan ternyata yang menempati rumah tersebut adalah (IL.Tobing) selaku pembeli pertama dari rumah tersebut, dan sejak keadaan itulah (IL.Tobing) mengetahui kalau alas hak atas rumah yang ditempati sudah dialihkan oleh pengembang kepada pihak ketiga.

### KAJIAN TEORITIS

#### Teori Perjanjian

Istilah perjanjian dalam praktek sering disebut dengan perikatan atau kontrak dan tidak ditetapkan secara tegas tentang batasan masing-masing istilah tersebut. Namun secara normatif berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, masing-masing istilah tersebut diberikan pengertian tersendiri. Menurut Subekti dalam bukunya mengenai hukum perjanjian bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Suatu perjanjian juga disebut persetujuan,



karena kedua belah pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, sementara itu, pengertian kontrak atau yang disebut juga dengan perjanjian dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan "Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap suatu orang lain atau lebih.

Dalam Buku ke-III BW istilah perikatan disebut juga dengan verbintenris yang mengandung makna lebih luas daripada perjanjian. Menurut subekti suatu perikatan adalah hubungan hukum yang terletak dalam lapangan harta kekayaan antara satu orang atau lebih dengan satu orang lain atau lebih, dimana pihak yang satu adanya prestasi diikuti kontra prestasi dari pihak lain. Perikatan seperti tersebut banyak dilahirkan dari suatu peristiwa disebut juga dengan perikatan karena perjanjian.

Pegertian perjanjian atau kontrak diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang Hukum Perdata, pasal 1313 tersebut berbunyi perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Defenisi perjanjian dalam pasal 1313 ini adalah tidak jelas karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian, tidak tampak konsensualisme dan bersifat dualism. Tidak jelasnya defenisi ini disebabkan dalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan saja, maka yang bukan perbuatan hukumpun disebut dengan perjanjian, untuk memperjelas pengertian itu maka harus dicari dalam doktrin. Menurut doktrin (teori lama) yang disebut perjanjian adalah "perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, defenisi ini telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh/lenyapnya hak dan kewajiban).

Unsur-unsur perjanjian menurut teori lama adalah sebagai berikut;

- a. Adanya perbuatan hukum;
- b. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang;
- c. Persesuaian kehendak harus dipublikasikan/dinyatakan;
- d. Perbuatan hukum terjadi karena Kerjasama antara dua orang atau lebih;
- e. Pernyataan kehendak (wilsverklaring) yang sesuai harus saling bergantung satu sama lain;
- f. Kehendak ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum;
- g. Akibat hukum itu untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik dan
- h. Persesuaian kehendak harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan.

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne yang diartikan dengan perjanjian adalah "suatu hubungan hukum antara pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum" teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata tetapi juga harus dilihat perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya, ada tiga tahap dalam pembuatan perjanjian, menurut teori baru yaitu:

- a. tahap pracontractual yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
- b. tahap contractual yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
- c. tahap post contractual yaitu pelaksanaan perjanjian.



Terhadap saat-saat terjadinya perjanjian ada beberapa ajaran:

1. Kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan mengirimkan surat;
2. Teori pengiriman (*verzendtheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran;
3. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.
4. Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Asas itikad baik termuat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyebutkan, bahwa: "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara tersebut, dasar dalam pembuatan perjanjian itu adalah keharusan beritikad baik. Siti Ismijati Jenie berpendapat bahwa, itikad baik dalam artian objektif disebut juga dengan istilah kepatutan. Objektif disini menunjuk pada kenyataan bahwa perilaku para pihak itu harus sesuai dengan anggapan umum tentang itikad baik dan tidak semata-mata berdasarkan pada anggapan para pihak sendiri.

### Teori Perlindungan Hukum

Kepastian hukum adalah dasar dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara. Kepastian hukum berkaitan dengan supremasi hukum, karena hukumlah yang berdaulat, bahwa hukumlah yang memiliki kedaulatan tertinggi. Kekuasaan bukan kedudukan atau pangkat dan jabatan seorang pemimpin melainkan kekuasaan itu dari hukum, karena hukumlah yang memberikan pengakuan hak maupun wewenang.

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum. Dengan demikian negara menjamin hak-hak hukum warga negaranya dengan memberikan perlindungan hukum akan menjadi hak bagi setiap warga negara. Ada beberapa pengertian terkait perlindungan hukum menurut para ahli, antara lain:

1. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.
2. Menurut CST Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.
3. Menurut Muktie, A. Fadjar perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek



hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.

Negara hukum pada dasarnya bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi rakyat dilandasi dengan dua prinsip negara hukum yaitu:

1. Perlindungan hukum preventif, perlindungan kepada rakyat yang diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (inspraak) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi bentuk yang menjadi defenitif.
2. Pelindungan hukum yang represif, perlindungan hukum yang represif untuk menyelesaikan sengketa. Kedua bentuk perlindungan hukum diatas bertumpu dan bersumber pada pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia serta berlandaskan pada prinsip negara hukum.

Perlindungan hukum represif menurut Philipus Hadjon adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan.

Menurut R. La Porta dalam Jurnal of Financial Economics, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (prohibited) dan bersifat hukuman (sanction). Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Hal ini sejalan dengan pengertian hukum menurut Soedjono Dirdjosisworo yang menyatakan bahwa hukum memiliki pengertian beragam dalam masyarakat dan salah satunya yang paling nyata dari pengertian tentang hukum adalah adanya institusi-institusi penegak hukum. Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprojo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Hal ini sejalan dengan pengertian hukum menurut Soedjono Dirdjosisworo yang menyatakan bahwa hukum memiliki pengertian beragam dalam masyarakat dan salah satunya yang paling nyata dari pengertian tentang hukum adalah adanya institusi-institusi penegak hukum.

### **Teori Kepastian Hukum**

Kepastian Hukum adalah dasar dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara. Kepastian hukum berkaitan dengan supremasi hukum, karena hukumlah yang berdaulat. Hukumlah yang memiliki kedaulatan tertinggi. Kekuasaan bukan kedudukan atau pangkat dan jabatan seorang pemimpin melainkan kekuasaan itu dari hukum, karena hukumlah yang memberikan pengakuan dan wewenang.

Pendapat lainnya mengenai kepastian hukum dapat ditemukan dalam buku M. Yahya Harahap yang berjudul pembahasan, permasalahan dan penerapan KUHP yang menyatakan bahwa kepastian hukum dibutuhkan di dalam masyarakat demi tercapainya ketertiban dan keadilan. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat dan setiap anggota masyarakat akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri.

Berkaitan dengan pengertian kepastian hukum menurut Peter Mahmud Marzuki mengemukakan pendapat, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat

mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan yang lain untuk kasus serupa yang telah diputus.

Sedangkan menurut Gustav Radbruch seperti yang dikutip Theo Huijbers yang mengatakan bahwa pengertian hukum dibedakan menjadi tiga aspek yang diperlukan untuk mendapatkan pengertian hukum yang memadai. Aspek-aspek tersebut yaitu aspek yang pertama ialah keadilan dalam arti sempit. Keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang didepan pengadilan. Aspek yang kedua ialah tujuan keadilan atau finalitas. Aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Aspek yang ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas. Aspek itu menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati.

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini pengolahan dan analisis data dilakukan dengan menggunakan Analisis kualitatif. Analisis secara kualitatif artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data.

Penelitian Yuridis normatif harus dilakukan sistematis sehingga dapat mempermudah untuk melakukan analisis dalam penelitian. Analisis sangat diperlukan untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini. Maka penelitian ini menggunakan metode kualitatif dalam melaksanakan analisis data. Analisis data dilakukan pada hukum positif, penelitian kualitatif tidak menggunakan statistik dalam menganalisis data tetapi dengan tinjauan-tinjauan secara logis.

Menurut Lexy J.Moleong bahwa kajian isi adalah metodologi penelitian yang memanfaatkan seperangkat prosesor untuk menarik kesimpulan dari suatu dokumen untuk kemudian diambil suatu kesimpulan sehingga pokok permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini terjawab.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **1. Peralihan Hak Melalui Jual Beli**

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri oleh Undang-Undang Pokok Agraria tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa Hukum Tanah nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Maka pengertian tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama, bentuk-bentuk pemindahan hak milik menurut sistem hukum adat sebagai berikut:

- a. Jual Lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.



- b. Jual Gadaai merupakan suatu perbuatan pemindahan hak secara sementara atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut.
- c. Jual Tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tertentu kepada subjek hukum lain dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa sesudah jangka waktu tertentu maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu. Dalam hal ini terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.

Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli dimuka kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sejak berlakunya PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuatnya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak haknya yang baru.

Dalam melakukan jual beli selain pihak penjual dan pembeli, dijuga harus dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi. Jika pihak penjual atau pembeli berhalangan datang, maka bisa diwakili oleh seorang kuasa yang bertindak atas kuasa sipenjual atau sipembeli, apabila pembeli dan penjual ada membuat surat kuasa secara akta notaris, disamping itu sudah tentu bagi sipenjual mempunyai hak wewenang untuk menjual tanahnya dan bagi pembeli harus memenuhi syarat-syarat sebagai subjek hak milik. Kalau PPAT meragukan wewenang dari orang yang mengalihkan haknya, maka pembuat akta itu dapat disaksikan oleh seorang Pejabat Anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah itu yang akan dijual dan disaksikan oleh Kepala Desa yang berwenang didaerah tanah itu dijual.

Untuk mencegah terjadinya pengalihan tanah yang sudah dialihkan sebelumnya kepada pihak lain dan untuk mencegah agar supaya yang mengalihkan sesuatu hak bukan orang yang tidak berhak, maka Sertipikat atas tanah yang dijual tersebut harus diserahkan sebagai syarat mutlak untuk pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan melakukan pengecekan sertipikat tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, apabila sertipikat tersebut dinyatakan bersih oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pembayaran pajak-pajak telah dilakukan maka bisa dilanjutkan penandatanganan Akta Jual Beli yang mana selanjutnya akan dilakukan proses balik nama sertipikat tersebut yang semula atas nama penjual akan dibalik nama keatas nama pembeli maupun untuk pendaftarannya dalam buku tanah yang bersangkutan.

## 2. Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Atau dengan kata lain jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu

barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan sesuai dengan pasal 1457. Adapun menurut pasal 1458, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Dalam jual beli tanah, jual beli belum dapat beralih kepada pembeli walaupun harganya telah dibayarkan, hak atas tanah tersebut baru dapat beralih kepada pembelinya apabila sudah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lagi yaitu peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dalam pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa :”peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ”pasal tersebut menegaskan, setiap perjanjian dimaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria yang dalam peraturan ini disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tindakan yang demikian telah disebut dengan penyerahan menurut hukum. Menurut Wirjono Prodjodikoro S.H mengatakan bahwa persetujuan jual beli hanya mempunyai sifat Obligatoir (mengikat) tidak juga mempunyai “zakelijkewerking” artinya perjanjian jual beli yang dianut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya levering atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUHPerdato tersebut “levering” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (“transfer of ownership”).

Penyerahan merupakan cara memperoleh hak milik yang penting dan sering dilakukan dalam masyarakat. Hak Milik atas benda dapat diperoleh melalui penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik dan dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu. syarat untuk memperoleh hak milik berdasarkan penyerahan yaitu:

- a) Adanya peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik (misalnya jual beli, tukar menukar, hibah dan lain-lain).
- b) Dilakukannya penyerahan itu sendiri oleh seorang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan yang akan dialihkan tersebut.

Maka berhubungan dengan pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka hanya seorang pemilik sajalah yang dapat mengalihkan hak milik atas suatu benda. ketentuan merupakan pelaksanaan dari asas hukum yaitu asas Nemoplus Yuris yang artinya seorang hanya boleh mengalihkan apa yang menjadi haknya dan tidak boleh melebihi apa yang menjadi haknya. Ketentuan penyerahan (laving) ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu pasal 612 yaitu penyerahan untuk benda bergerak berwujud, pasal 613 yaitu penyerahan untuk benda bergerak tak berwujud dan pasal 616 yaitu penyerahan untuk benda tidak bergerak. Penyerahan benda bergerak yang berwujud dilakukan dengan penyerahan nyata (feitelike levering) yaitu penyerahan dari tangan ke tangan. Akan tetapi untuk perjanjian jual beli maka pembuat undang-undang memandang perlu memberikan peraturan-peraturan khusus. Selanjutnya Pasal 1458 KUHPerdato mengatakan : “Jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.” Kemudian dikatakan oleh Pasal 1459 KUHPerdato: “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616”.

Berkaitan dengan hal tersebut, K.Wantjik Saleh berpendapat, bahwa jual beli menurut Hukum barat terdiri atas dua bagian yaitu: perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya yang keduanya itu terpisah satu dengan yang lainnya, sehingga walaupun yang pertama sudah selesai, biasanya dengan suatu akta notaris, tetapi kalau yang kedua belum dilakukan, maka status tanah masih milik penjual, karena disini akta notaris hanya bersifat obligatoir. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria penyerahan benda tidak bergerak tetap harus dilakukan dengan Balik Nama/mutasi sebagaimana dicantumkan dalam Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 Jo Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dalam pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa :”peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah,pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” dan pasal 2 Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan:” PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”

Hak Tanggungan merupakan jaminan pelunasan hutang yang dibebankan pada suatu hak atas tanah, Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok-pokok agraria menyatakan Hak Tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, dalam hal tersebut masyarakat adalah pelaku utama pembangunan dan pemerintah berkewajiban untuk mengarahkan membimbing serta menciptakan suasana yang menunjang, dalam rangka melakukan pembangunan nasional, khususnya dibidang ekonomi yang pelakunya meliputi semua unsur kehidupan ekonomi, baik pemerintah maupun swasta badan hukum maupun perseorangan, pembiayaan merupakan sarana yang mutlak diperlukan. untuk mewujudkan potensi pembiayaan pembangunan tersebut dan menjamin penyalurannya sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil dana perkreditan merupakan sarana yang mutlak diperlukan dan kelembagaan jaminan kredit yang mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan baik kepada penyedia kredit maupun kepada penerima kredit, untuk itu perlu diatur oleh sebab itu diterapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga jaminan atas tanah yang kuat dan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a) memberikan kedudukan mendahulu kepada pemegangnya
- b) selalu mengikuti objek yang dijaminakan ditangan siapapun objek itu berada
- c) memenuhi azas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- d) mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak Tanggungan sebenarnya menyangkut tiga aspek sekaligus yaitu yang pertama, yang berkaitan erat dengan hak jaminan atas tanah, kedua yang berkaitan dengan kegiatan perkreditan dan yang ketiga berkaitan dengan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait.

- a) Berkaitan erat dengan hak jaminan atas tanah

menurut pasal 1 angka 1 Undang-undang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang



dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

b) Berkaitan dengan Kegiatan Perkreditan

Selanjutnya dalam penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut disinggung masalah pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional yang merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

c) Berkaitan Dengan Perlindungan Hukum

Dalam kaitan itu hukum bukan saja hanya memperhatikan kepentingan kreditur sebagai pihak yang memberikan kredit tetapi perlindungan juga diberikan secara seimbang kepada debitur yang pada tahap permohonan kreditnya belum disetujui, yang dalam hubungannya dengan kreditur kedudukannya masih lemah, bahkan perlindungan juga diberikan kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruhi oleh hubungan hutang piutang antara kreditur dan debitur serta penyelesaiannya jika debitur cidera janji.

Seperti salah satu contoh kasus yang terjadi terkait dengan hal ini adalah perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 36 K/TUN/2014, dimana pengembang telah mengalihkan 1 (satu) unit rumah kepada pembeli yaitu (IL.Tobing) dengan perjanjian pembayaran dilakukan secara cash bertahap terhadap pengembang sesuai dengan perjanjian standar/baku dalam bentuk formulir yang dibuat oleh pihak pengembang, dimana sertipikat Hak Milik yang menjadi alas hak atas rumah tersebut masih terdaftar atas nama pengembang, dengan syarat selama pembayaran atas rumah belum dilunaskan IL.Tobing kepada pengembang maka Sertipikat Hak Milik atas rumah tersebut masih tetap dipegang oleh pengembang dan apabila pembayaran tersebut sudah dilunaskan oleh IL.Tobing maka disitulah pengembang dan IL.Tobing melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sekaligus melakukan Balik Nama Sertipikat Hak Milik tersebut dari nama pengembang ke atas nama IL.Tobing, seiring dengan berjalannya waktu pembeli (IL.Tobing) tersebut telah melunasi sejumlah uang pembelian rumah tersebut kepada pihak pengembang tepat dengan waktu yang telah disepakati dalam perjanjian standar/baku tersebut, sejak pihak IL Tobing melunaskan pembayaran uang atas rumah tersebut, IL.Tobing sudah menempati rumah tersebut meskipun Sertipikat Hak Milik masih dipegang oleh pengembang dan masih terdaftar atas nama pengembang dan ternyata tanpa sepengetahuan IL.Tobing Sertipikat Hak Milik atas rumah tersebut telah dialihkan oleh pengembang kepada pihak ketiga melalui fasilitas Bank yaitu Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan Sertipikat Hak Milik tersebut yang dahulu terdaftar atas nama pengembang sekarang sudah dibalik nama dan sudah terdaftar atas nama pihak ketiga dan telah dipasang Hak Tanggungan peringkat Pertama oleh pihak Bank untuk menjamin pelunasan hutang pihak ketiga tersebut.

Dalam kasus tersebut diatas dimana pengembang telah melakukan penjualan rumah secara cash bertahap kepada IL.Tobing dikarenakan pembayaran belum bisa dilakukan sekaligus lunas oleh IL.Tobing maka Sertipikat Hak Milik atas rumah tersebut masih terdaftar atas nama pengembang dan masih dipegang oleh pengembang. dalam hal ini juga pengembang mengesampingkan perjanjian cash bertahap tersebut, sehingga pengembang semena-mena mempunyai hak untuk mengalihkan Sertipikat atas rumah tersebut dikarenakan sertipikat masih tetap terdaftar atas nama pengembang meskipun rumah sudah dialihkan dan sudah ditempati oleh IL.Tobing.



### KESIMPULAN

Bentuk perjanjian Cash bertahap yang dilakukan oleh pengembang dengan konsumen dalam pembelian rumah yaitu perjanjian baku/standar berupa formulir yang mana hal ini merupakan salah satu model pembayaran yang sering ditawarkan oleh Pengembang kepada pembeli dalam penjualan rumah, perjanjian cash bertahap ini biasanya dituangkan dalam bentuk formulir yang dikeluarkan secara sepihak, dan perjanjian cash bertahap yang dilakukan oleh pembeli kepada pengembang merupakan bentuk kepercayaan pembeli kepada pengembang namun hal ini ternyata bisa juga membawa celah kerugian kepada konsumen/pembeli, dimana perjanjian cash bertahap yang dilakukan oleh pengembang kepada pembeli hak dan kewajiban masing-masing pihak tidak dicantumkan didalam formulir tersebut, sehingga konsumen dapat dirugikan ketika pengembang wanprestasi, maka dalam hal pembelian rumah secara cash bertahap perlu dibuat perjanjian dimana harus dicantumkan hak dan kewajiban masing-masing para pihak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Tanggung jawab pengembang terkait dengan perjanjian cash bertahap yang bukti kepemilikannya dialihkan kepada pihak ketiga yaitu pengembang sebagai pelaku usaha yang melakukan perjanjian secara cash bertahap dengan pembeli, pengembang dengan sengaja menjual Sertipikat Hak Milik atas rumah yang seharusnya sudah menjadi hak milik pihak pembeli pertama (IL.Tobing), yang mana dalam hal ini pengembang menjual kembali Sertipikat Hak Milik atas rumah kepada pihak ketiga melalui fasilitas Bank, dalam hal ini pengembang dikatakan wanprestasi sebagaimana disebutkan dalam pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akibat dari kesalahan yang dilakukan oleh pengembang.

Perlindungan hukum bagi pembeli rumah yang beritikad baik melalui pembayaran cash bertahap yang bukti kepemilikannya telah terdaftar Hak Tanggungan pada Bank oleh pihak ketiga, dalam hal ini perlindungan yang dapat diberikan kepada pembeli yaitu perlindungan hukum yang bersifat preventif (pencegahan) dan perlindungan hukum yang bersifat represif (penyelesaian).

### REFERENSI

#### 1. Buku

- Andrian, Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika
- Abdurahman. 1980. *Himpunan Yurisprudensi Hukum Agraria*, Bandung: Seri Hukum Agraria VI, Alumni
- Abdurrahman, Muslan. 2009. *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, Malang: UMM Press
- Achmad Yulianto dan ND Fajar Mukti, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum*
- Normatif dan Hukum Empiris, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Ali, H. Zainuddin. 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika
- Arifin, Yanuar, 2013, *Panduan Lengkap Mengurus Dokumen Properti (tanah dan rumah)*, Yogyakarta, Diva Press
- Badrulman, Darus Mariam, 2011, *Komplikasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti
- Kurniawan, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen; Problematika Kedudukan dan Kekuatan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)*, Malang, UB Press



- 
- Lubis Rahim Abdul dan Lubis Yamin Muhammad, 2013, Kepemilikan Properti di Indonesia, Bandung:CV.Mandar Maju
- Lubis, M. Solly. 1994. Filsafat Ilmu dan Penelitian, Jakarta:Mandar Maju
- Marzuki, Peter, Penelitian Hukum, Jakarta:Kencana
- Muhammad Abdulkadir, 2004, Hukum dan Penelitian Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Moelong, Lexy J, 2000, Metodologi Penelitian Kuantitatif, Bandung: PT.Remaja Rosda Karya
- Mamuji Sri dan Soekanto Soerjono, 2010, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat:Jakarta
- Miru, Ahmadi, 2016, Hukum Kontrak&Pernacangan Kontrak,Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada
- Muhammad, Abdulkadir, 2010, Hukum Perusahaan Indonesia, Citra Aditya Bakti
- Nurbaini Septiana Erlies dan HS Salim, 2019, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi, Jakarta:Rajawali Pers
- Soekanto, Soerjono, 2010, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta:UI Press
- Sunggono, Bambang, 2010, Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Sidabalok, Janus, 2014, Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti
- Faisal, 2010,Menerobos Positive Hukum, Yogyakarta; Rangkang Education
- Harahap, Yahya M, 2006, Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHP, Jakarta: Sinar Grafika
- Hujibers, Theo, 2007, Filsafat Hukum dan Legalitas Sejarah, Kasinus:Yogyakarta
- HR, Ridwan, 2008, Hukum Administrasi Negara, Jakarta:Raja Grafindo
- Tjokroamidjo, Bintaro, 1998, Teori dan stragi Pembangunan Nasional, Jakarta: CV.Haji Mas Agung
- Yanuar, Arifin, Yogyakarta, 2013,Panduan Lengkap Mengurus Dokumen Properti (tanah dan rumah), Diva Press

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang tentang peraturan Dasar Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1992, tentang Perumahan dan Pemukiman,

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman



Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Pembayaran Hutang

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan

#### **INTERNET**

Reza, <https://materiips.com/contoh-kebutuhan-pokok>, Terakhir diakses tanggal 25 Agustus 2020

[www.slideshare.net](http://www.slideshare.net) Fredy Bagus Kusumaning Yandi, Teori Hukum Notariat Prof Adisulistiyono terakhir diakses 18 Mei 2020.

