

PERLINDUNGAN HUKUM HAK PEMBELI RUMAH SUSUN BUKAN HUNIAN ATAS KERUGIAN YANG DITIMBULKAN OLEH PENJUAL (DEVELOPER)

Tiffani Aprillya Purba, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,
e-mail: tiffani.207231004@stu.untar.ac.id
Rasji, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, e-mail: rasji@fh.untar.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2024.v12.i11.p12>

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa terkait pembeli yang telah melakukan kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun bukan hunian, namun kemudian pembeli tidak mendapatkan haknya karena penjual selaku pengembang (*developer*) tidak segera melaksanakan kewajibannya untuk membuat akta jual beli. Hingga akhirnya objek jual beli yang telah dibayar lunas dan digunakan dengan itikad baik oleh pembeli tersebut diganti secara sepihak oleh penjual di dalam perjanjian perdamaian penundaan kewajiban pembayaran utang yang dihomologasi. Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 188/Pdt.G/2021/PN.Dpk, pembeli benar telah melunasi obyek jual dan tukar menukar akan tetapi penjual tidak melakukan penandatanganan AJB dan/atau menyerahkan Sertipikat dimana hal tersebut merugikan pembeli. Namun perkara diputus tidak dapat diterima karena perbuatan melawan hukum dan kepailitan tunduk pada hukum acara yang berbeda. Sehingga perlu diteliti perlindungan hukum bagi hak pembeli rumah susun bukan hunian atas kerugian yang ditimbulkan oleh penjual (*developer*), sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi para pembeli lainnya. Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan undang-undang dan spesifikasi penelitian yang digunakan adalah preskriptif. Hasil pembahasan dalam penelitian ini bahwa pembeli yang telah beritikad baik dapat mengajukan gugatan wanprestasi, gugatan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli, dan gugatan pembatalan perjanjian homologasi dengan dasar adanya kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan penjual dimana selanjutnya penjual juga tidak melaksanakan perjanjian tersebut. Dengan adanya penyelesaian sengketa tersebut, pembeli dapat memperoleh perlindungan hukum, mewujudkan keadilan dan kepastian hukum.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Rumah Susun Bukan Hunian; Penyelesaian Sengketa.

ABSTRACT

*This research aims to analyze the situation of buyers who have fulfilled their obligations under the binding sale and purchase agreement for non-residential apartment units but do not receive their rights due to the seller's failure to promptly create a sale and purchase deed. Ultimately, the fully paid object of the sale, used in good faith by the buyer, is unilaterally replaced by the seller under a homologated debt payment deferral settlement agreement. According to the Depok District Court Decision No. 188/Pdt.G/2021/PN.Dpk, the buyer has settled the payment for the sale object; however, the seller failed to sign the sale and purchase deed (AJB) and/or deliver the certificate, causing harm to the buyer. The case was ruled inadmissible because tort and bankruptcy are governed by different procedural laws. Thus, examining the legal protection of non-residential apartment buyers against seller (*developer*)-caused losses is essential to prevent harm to others. This research employs a normative legal research method with a statutory approach, and the research specification utilized is prescriptive. The study's findings suggest that buyers acting in good faith can claim breach of contract, cancellation of the binding sale and purchase agreement, and annulment of the homologation agreement due to losses caused by the seller's*

actions. Resolving these disputes allows buyers to obtain legal protection, ensuring justice and legal certainty.

Keywords: *Legal Protection; Sale and Purchase Agreement; Non-Residential Apartment Units; Dispute Resolution.*

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pada perkembangan hukum saat ini, dikenal adanya berbagai macam hubungan hukum antara subyek hukum dengan subyek hukum lainnya. Salah satunya yaitu hubungan hukum jual beli yang didasarkan atas kesepakatan antara penjual dan pembeli yang dituangkan secara tertulis dalam perjanjian dengan maksud memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan perlindungan hukum bilamana terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.

Perjanjian menurut Yahya Harahap adalah suatu hubungan atau relevansi hukum yang mengaitkan suatu timbal balik antara 2 (dua) pihak atau lebih, dimana salah satu dari mereka memberikan suatu hak dan pihak yang lain akan menerima kewajiban dari pihak yang lain tentang suatu janji atau prestasi sebagaimana yang ternyata didalam perjanjian.¹ Mengenai perjanjian jual beli, maka terdapat beragam benda yang dapat dijadikan objek antara lain benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Berkaitan dengan jual beli benda tidak bergerak khususnya tanah, maka sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) bahwa para pihak dapat melakukan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian jual beli tanah dimana didalamnya penjual mengikatkan atau berjanji kepada pembeli untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan dan pembeli mengikatkan dirinya kepada penjual untuk membayar harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Selain dalam KUH Perdata, pengaturan mengenai jual beli tanah juga terdapat di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan turunannya, bahwa pada intinya jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dimana perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan dengan adanya suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Namun pada kenyataannya, terkadang jual beli tanah tidak dapat dilakukan para pihak secara terang dan tunai pada saat yang dikehendakinya oleh karena adanya beberapa keadaan tertentu. Sehingga kemudian dilakukan alternatif atau suatu terobosan hukum dengan membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian yang mendahului sebelum dibuatnya Perjanjian atau Akta Jual Beli (AJB). Menurut Prof. Subekti, PPJB adalah perjanjian yang dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli atau sebelum penandatanganan AJB oleh karena adanya unsur-unsur jual beli yang belum dipenuhi seluruhnya atau masih adanya proses yang harus dipenuhi terlebih dahulu, antara lain seperti sertifikat penjual yang masih dalam proses ataupun pembeli belum melakukan pembayaran secara lunas.² Bilamana pembeli telah melunasi kewajibannya maka untuk selanjutnya disebut sebagai PPJB lunas, sedangkan jika pembeli belum melakukan pelunasan maka disebut PPJB belum lunas. Penandatanganan PPJB biasanya dilakukan di depan notaris

¹ Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian* (Bandung, PT Alumni, 1986), 6.

² Octariani, Varah Aisyah et al. "Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi". *Repertorium: Jurnal Ilmiah hukum Kenotariatan* 10, No. 2 (2021): 174-175.

dengan maksud agar perjanjian awal ini dapat mengikat penjual maupun pembeli untuk selanjutnya dilakukan jual beli atau dalam sistem KUH Perdata disebut perjanjian *obligatoir*.³ Berkaitan dengan pelaksanaan PPJB, maka hal itu tentu harus memenuhi asas *Pacta Sunt Servanda* dan syarat sahnya perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Seiring perkembangannya, sering terjadi permasalahan hukum dalam jual beli dengan dasar pengikatan Akta PPJB. Salah satunya yaitu penjual selaku Pengembang (*Developer*) diajukan Kepailitan oleh pihak lain, yang kemudian dalam aset debitur tercantum objek yang telah diperjualbelikan dengan pihak pembeli berdasarkan PPJB. Pembeli telah melakukan kewajiban dengan melunasi pembayaran sesuai dengan PPJB terhadap objek tersebut tetapi penjual melakukan wanprestasi dengan tidak segera melakukan kewajiban untuk melakukan Akta Jual Beli (AJB) dan pemecahan sertifikat atas nama pembeli. Sehingga meskipun pembeli telah melunasi objek jual beli tersebut, dalam sertifikat masih atas nama penjual dan dengan adanya Kepailitan, maka objek tersebut masuk sebagai aset debitur.

Sebagaimana halnya kasus yang akan dianalisa dalam penelitian ini, dimana pada Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 188/Pdt.G/2021/PN.Dpk. terdapat permasalahan hukum yang merugikan pembeli karena pembeli yang beritikad baik telah membayar lunas atas objek jual beli berdasarkan PPJB namun penjual belum melakukan AJB hingga pengurusan pemecahan sertifikat, yang kemudian objek tersebut dimasukkan menjadi aset kepemilikan penjual (*Developer*) sebagai debitur pada saat pihak lain mengajukan Kepailitan terhadap penjual tersebut.

Berdasarkan putusan dimaksud, diuraikan bahwa pada tahun 1993 PT Mega Pasanggrahan Indah (PT MPI) selaku penjual menjual 1 (satu) unit Satuan Rumah Susun non-Hunian yang terdiri dari Lantai I, II, dan III kepada Tuan Lachland. Jual beli tersebut dilakukan dengan dasar PPJB dan Tuan Lachland telah melakukan pelunasan pembayaran. Kemudian pada tahun 1995, Tuan Lachland menjual Satuan Rumah Susun non-Hunian tersebut kepada PT Sarana Tribangun Pratama (PT STP) selaku pembeli dan PT STP telah membayar lunas sehingga PPJB diberikan kepada PT STP.

Pada tahun 1999, penjual (PT MPI) dan pembeli (PT STP) melakukan hubungan hukum berdasarkan kesepakatan yaitu tukar menukar unit yang dituangkan dalam perjanjian. Penjual yang memiliki unit lain pada lantai I disetujui bersama untuk ditukar dengan unit milik pembeli pada lantai II dan III. Dengan demikian, maka pembeli (PT STP) mempunyai 2 unit di lantai I dengan dasar PPJB dan Perjanjian Tukar Menukar.

Namun selanjutnya, penjual (PT MPI) tidak juga memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan AJB padahal pembeli (PT STP) telah melunasi seluruh pembayaran. Oleh karena itu, pembeli mengirimkan beberapa kali surat somasi terhadap penjual karena tidak segera mengeluarkan AJB. Hingga pada tahun 2020, penjual mengalami kepailitan dan sebagai debitur mengajukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). Pada saat proses tersebut, penjual (PT MPI) tidak mengikutsertakan pembeli (PT STP) hingga pada akhirnya terdapat Putusan Perdamaian yang dihomologasi. Berdasarkan homologasi, disebutkan bahwa ada penggantian hak pembeli atas pelaksanaan AJB yaitu dengan penggantian objek PPJB (unit lantai I milik pembeli) ke tempat lain yang ditentukan sepihak oleh penjual.

³ Sjachran, Robensjah. *Hukum Properti* (Jakarta, Kencana, 2021), 249.

Adanya praktik yang dilakukan tersebut, maka terjadi permasalahan hukum bahwa dalam PPJB tidak ada kesepakatan mengenai penggantian Unit yang menjadi Objek Jual Beli antara pembeli dan penjual. Padahal di dalam PPJB, penjual dan pembeli bersepakat bahwa setelah kewajiban dalam PPJB dilakukan pembeli maka akan dilakukan pengikatan dalam Akta Jual Beli oleh penjual. Namun pada kenyataannya penjual melakukan wanprestasi hingga akhirnya terdapat pengajuan PKPU terhadap penjual dan dalam homologasi penjual mengganti objek jual beli milik pembeli menjadi objek lainnya di daerah yang tidak diketahui oleh pembeli.

PT STP sebagai pembeli yang beritikad baik, telah melakukan kewajibannya dengan melakukan pembayaran lunas dan telah menggunakan sejak tahun 1995 atas Unit pada Satuan Rumah Susun Bukan Hunian tersebut, tidak pernah memberikan persetujuan penggantian Unit dengan unit lainnya yang berada di lokasi lain yang tidak diketahui keberadaannya. Berkaitan dengan pembeli tersebut, dalam Mahkamah Agung melalui SEMA No. 4 Tahun 2016 disebutkan bahwa pada intinya secara hukum peralihan hak atas tanah dapat terjadi berdasarkan PPJB jika pembeli tersebut telah membayar lunas harga tanah dan menguasai objek jual beli serta dilakukan dengan itikad baik. Berdasarkan uraian tersebut, penjual yang semula melakukan wanprestasi kemudian perbuatannya terangkai menjadi Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dimana dalam Pasal 1365 KUH Perdata disebutkan bahwa PMH adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.⁴

Oleh karena perbuatan penjual termasuk PMH dengan telah melakukan perbuatan mengganti objek kepemilikan pembeli dan mengakibatkan kerugian, maka pembeli kemudian mengajukan Gugatan PMH terhadap penjual di Pengadilan Negeri Depok. Namun Majelis Hakim dalam putusannya menyatakan gugatan yang diajukan pembeli tidak dapat diterima karena dasar gugatan menggunakan perbuatan melawan hukum dan kepailitan dimana keduanya tunduk pada hukum acara yang berbeda. Meskipun dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan, pembeli benar telah melunasi obyek jual dan tukar menukar akan tetapi penjual tidak melakukan penandatanganan AJB dan/atau menyerahkan Sertipikat dimana hal tersebut merugikan pembeli. Sehingga pada saat ini, obyek jual beli yaitu unit milik pembeli (PT STP) tersebut tidak mempunyai dasar kepemilikan yang kuat dan hal ini menimbulkan kerugian bagi pembeli yang telah melakukan kewajibannya dengan itikad baik. Dengan demikian timbul ketidakpastian hukum khususnya bagi pembeli yang tunduk dan memegang perjanjian (dalam hal ini PPJB) sebagai undang-undang bagi para pihak. Kepastian hukum menurut Gustav Radbruch adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Terdapat hal-hal mendasar berkaitan dengan makna kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh G. Radbruch yaitu hukum itu positif dan harus didasarkan pada fakta, dimana fakta tersebut harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan. Serta di samping mudah dilaksanakan, hukum positif itu tidak boleh mudah diubah. Selain itu, kepastian hukum adalah suatu bentuk perlindungan bagi pencari keadilan terhadap pihak-pihak tertentu yang dapat melakukan perbuatan sewenang-wenang, dimana dari perbuatan

⁴ Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum* (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2017), 3.

tersebut akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁵

Berkaitan dengan perlindungan hukum, tentu dalam hal ini harus bersinggungan dengan asas itikad baik. Maksud dari asas itikad baik adalah para pihak yang telah bersepakat harus melaksanakan isi (substansi) kesepakatan atau kontrak berdasarkan keyakinan atau kepercayaan atau kemauan baik dari para pihak.⁶ Itikad baik tersebut tidak hanya diterapkan pada saat diadakannya hubungan hukum, tetapi juga pada saat pelaksanaan kewajiban-kewajiban dan hak-hak yang lahir dari hubungan hukum tersebut. Misalnya terkait pembeli dapat dikatakan telah beritikad baik bilamana ia telah memenuhi kriteria-kriteria seperti pembeli melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan dan menerapkan kehati-hatian dengan meneliti atau menganalisa setiap hal yang berkaitan dengan obyek jual beli yang diperjanjikan para pihak.⁷ Jika kriteria-kriteria tersebut terpenuhi, maka pembeli yang beritikad baik dapat memperoleh perlindungan hukum agar dapat mempertahankan obyek jual beli yang telah menjadi miliknya. Sebagaimana menurut Phillipus M. Hadjon, perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum atau warga negaranya (untuk menghindari tindakan kesewenang-wenangan) dalam bentuk suatu perangkat hukum yang bersifat preventif ataupun represif, baik secara tertulis maupun tidak tertulis.⁸ Dengan adanya perlindungan hukum, maka dimaksudkan dapat memberikan kepastian hukum, ketertiban, keadilan, kemanfaatan, dan kedamaian serta demi tercapainya suatu tujuan hukum tersendiri.

Berdasarkan penjelasan tersebut, peneliti tertarik dan meyakini adanya urgensi untuk mengolah dan melakukan analisis yang mendalam terkait perlindungan hukum hak pembeli rumah susun bukan hunian atas kerugian yang ditimbulkan oleh penjual.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah yang hendak dianalisa dan dijawab dalam penelitian ini adalah bagaimana perlindungan hukum hak pembeli rumah susun bukan hunian atas kerugian yang ditimbulkan oleh penjual selaku pengembang (*developer*)?

1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan uraian rumusan masalah tersebut, tujuan dari penulisan dan penyusunan penelitian ini adalah guna mengetahui dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum hak pembeli rumah susun bukan hunian atas kerugian yang ditimbulkan oleh penjual selaku pengembang (*developer*), sehingga diharapkan adanya penyelesaian dan tidak menimbulkan kerugian-kerugian bagi para pembeli lainnya di kemudian hari serta dapat memberikan suatu perlindungan hukum, keadilan, dan kepastian hukum.

⁵ Julyano, Mario dan Sulistyawan, Aditya Yuli. "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum." *Jurnal Crepido* 01, No. 01 (2019): 14.

⁶ Kolopaking, Anita D.A. *Asas Itikad Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitrase* (Bandung, Alumni, 2013), 90.

⁷ Tanoto, Damario dan Rusyad, Aad Nurdin. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah." *Jurnal Kertha Semaya* 10, No. 7 (2022): 1657.

⁸ Hadjon, Phillipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1987), 2.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum dilakukan untuk mencari suatu pemecahan atau penyelesaian atas isu hukum yang timbul.⁹ Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*) dengan spesifikasi penelitian adalah preskriptif. Spesifikasi penelitian ini dimaksudkan untuk dapat memberikan argumentasi-argumentasi atas hasil penelitian yang telah peneliti lakukan.¹⁰ Pendekatan dalam penelitian ini yaitu pendekatan undang-undang terkait perlindungan hukum hak pembeli rumah susun bukan hunian atas kerugian yang ditimbulkan oleh penjual selaku pengembang (*developer*).

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen atau bahan pustaka (*library research*) terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer berupa KUH Perdata dan peraturan-peraturan, bahan hukum sekunder berupa berbagai karya kepastasaan seperti buku, jurnal, penelitian terdahulu, dan lain sebagainya dalam bidang hukum, serta bahan hukum tersier. Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah teknik analisis kualitatif dengan penyusunan argumentasi yang runut, logis dan efektif sehingga dapat memberikan hasil analisis yang mudah dipahami dan memberikan rekomendasi penyelesaian untuk mengatasi permasalahan yang terjadi.

3. Hasil dan Pembahasan

Perjanjian jual beli menurut pandangan Prof. Subekti, yaitu suatu perjanjian yang didalamnya para pihak saling mengikat diri untuk melakukan hak dan kewajibannya, dimana pihak yang satu menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lainnya membayar harga yang telah dijanjikan.¹¹ Perjanjian jual beli tersebut harus dibuat oleh para pihak sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Para pihak yang telah sepakat kemudian harus menaati perjanjian karena perjanjian yang dibuat sah tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, sebagaimana asas *Pacta Sunt Servanda* dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Namun bila salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya yang telah disepakati maka dapat dikatakan perbuatan tersebut adalah wanprestasi (ingkar janji). Wanprestasi atau ingkar janji dapat diartikan bahwa salah satu dari para pihak yang mengikatkan diri dalam kesepakatan tidak melaksanakan perjanjian dengan tepat waktunya atau tidak melakukan menurut seleyaknya atau tidak melaksanakan kesepakatan sama sekali.¹²

Berkaitan dengan obyek, para pihak dapat melakukan perjanjian jual beli dengan bentuk benda bergerak maupun tidak bergerak. Berkaitan dengan obyek jual beli benda tidak bergerak yaitu tanah, maka terdapat pengaturan dalam KUH Perdata dengan lebih khususnya diatur dalam UUPA, dimana yang dimaksud jual beli tanah pada intinya adalah perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan dapat dibuktikan dengan adanya suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Berdasarkan UUPA beserta peraturan turunannya, terdapat ketentuan yang mengatur prosedur-prosedur jual beli tanah. Sebelum dilakukan jual beli tanah di

⁹ Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Cetakan ke-8 (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2013), 5.

¹⁰ Fajar, Mukti dan Achmad, Yulianto. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta, Pustaka Belajar, 2010), 160.

¹¹ Subekti. *Hukum Perjanjian* (Jakarta, Intermasa, 2021), 79.

¹² Sinaga, Niru Anita dan Darwis, Nurlily. "Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian." *Jurnal Mitra Manajemen* 7, No. 2 (2015): 44.

depan PPAT dan balik nama di kantor pertanahan, pada umumnya sering terlebih dahulu dilakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang biasanya dibuat di depan notaris. Maksud dilakukannya PPJB (*agreement to sell*) oleh para pihak adalah agar perjanjian awal ini dapat mengikat kedua belah pihak untuk melakukan jual beli atau dalam sistem KUHPerdota disebut perjanjian *obligatoir*. Terkait dengan PPJB termasuk perjanjian *obligator*, artinya pihak-pihak dalam perjanjian bersepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Sebab pada dasarnya, dengan dilakukannya PPJB maka tidak mengakibatkan hak milik atas suatu benda serta merta beralih dari penjual ke pembeli. Tahapan tersebut baru dapat dikatakan sebagai kesepakatan dimana kemudian harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*) dari penjual kepada pembeli dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli di hadapan PPAT.¹³ Selain itu, maksud adanya PPJB yang berisi kewajiban dan hak para pihak, dapat mencerminkan kepastian hukum sehingga hak-hak para pihak (penjual dan pembeli) dapat terlindungi serta apabila di kemudian terjadi sengketa maka dapat berfungsi sebagai alat bukti.¹⁴

Pelaksanaan PPJB tersebut tentu juga tetap harus memenuhi asas-asas perikatan, yaitu asas *Pacta Sunt Servanda* dan syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata. Sehingga dengan terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hubungan hukum bagi para pihak yang bersangkutan serta lahir kepastian hukum bagi pihak-pihak yang telah menyepakatinya secara tertulis. Oleh karena adanya pihak penjual dengan pembeli yang saling sepakat dan mengikatkan diri, maka timbul kewajiban penjual untuk menyerahkan tanah yang menjadi objek jual beli kepada pembeli dan kewajiban pembeli untuk membayar objek yang telah dibelinya tersebut kepada penjual. Bilamana kemudian pembeli telah melakukan kewajiban pembayaran, maka pembeli mempunyai hak untuk menerima tanah yang telah dibelinya baik secara nyata maupun yuridis. Meskipun tidak tertutup kemungkinan bila ternyata terdapat cacat yang tidak diketahui (tersembunyi), pembeli dapat mengajukan haknya untuk meminta dikembalikannya pembayaran atas pembelian yang telah dilakukan dan meminta ganti biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli dalam rangka pembelian dan penyerahan. Berkaitan dengan hal itu, atas pembeli tersebut juga terbit hak-hak pembeli dimana bila penjual melakukan ingkar janji maka pembeli mempunyai hak menuntut perikatan dipenuhi (*nakomen*), hak menuntut perikatan diputus atau bilamana perikatan itu bersifat timbal balik, maka pembeli dapat hak menuntut perikatan dibatalkan (*ontbinding*), hak menuntut diberikannya ganti rugi (*schadevergoeding*), hak menuntut perikatan dipenuhi dengan diberikan ganti rugi, dan hak menuntut perikatan diputus atau dibatalkan dengan ganti rugi.¹⁵

Dengan adanya permasalahan dalam PPJB, dimana penjual yang telah lama tidak melakukan kewajibannya (membuat Akta Jual Beli hingga penyerahan Sertifikat Kepemilikan kepada pembeli), maka ada cara yang disediakan oleh hukum untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang dirugikan yaitu pembeli

¹³ Farida, Kholismu. "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah dan Bangunan dengan Kuasa Menjual." *Jurnal Signifikan Humaniora* 2, No. 3 (2021): 5.

¹⁴ Therik, Danish Ferdie dan Gultom, Elfrida Ratnawati. "Perlindungan Pembeli Apartemen Pre Project Selling (Studi Kasus Keterlambatan Serah Terima Proyek Meikarta)." *Binamulia Hukum* 12, No. 2 (2023): 44.

¹⁵ Sjahdeini, Sutan Remy. *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2001), 21.

dapat meminta penjual bertanggung jawab dengan pembeli mengajukan gugatan dimana hal itu merupakan suatu perwujudan atas penuntutan hak bagi pihak yang memiliki tujuan untuk memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan.¹⁶ Dalam hal ini, pembeli dapat mengajukan gugatan wanprestasi atas kontrak (PPJB) untuk meminta penjual bertanggung jawab dan/atau bertanggung jawab berdasarkan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH).

Tanggung jawab berdasarkan gugatan wanprestasi bersumber dari kontrak (PPJB) dan dapat dimintakan ganti kerugian sesuai yang tercantum dalam PPJB. Sedangkan tanggung jawab berdasarkan gugatan PMH bersumber dari Undang-undang, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata. PMH sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu suatu perbuatan yang dilakukan oleh seseorang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Ganti kerugian sebagai tanggung jawab atas adanya gugatan PMH dapat berupa uang ataupun selain uang, juga kewajiban lain, dan pemenuhannya bersifat primer.

Namun seiring berjalannya waktu, terhadap penjual dapat terjadi pengajuan Kepailitan dan guna menghindari terjadinya hal tersebut, maka penjual selaku debitur dapat mengajukan rencana perdamaian dalam rangka Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) sebelum terjadinya kepailitan. Melalui rencana perdamaian itu, maka terdapat celah hukum yang dapat digunakan penjual untuk bertindak tidak sesuai dengan kesepakatan dalam PPJB dimana pihak pembeli yang telah beritikad baik melakukan kewajiban pembayaran atas obyek jual beli. Sebagaimana berdasarkan Putusan PN Depok No. 188/Pdt.G/2021/PN.Dpk, bahwa penjual membuat rencana perdamaian dengan tidak mengikutsertakan seluruh para kreditur (dalam hal ini yaitu pembeli atau PT STP) dan kemudian mengganti objek PPJB dengan objek di lokasi lain yang tidak diketahui keberadaannya, hingga pada akhirnya rencana perdamaian tersebut di homologasi. Padahal, bila menelaah Putusan Mahkamah Agung No. 261 K/Pdt.Sus.Pailit/2016 didalamnya dijelaskan bahwa suatu objek PPJB dapat dikatakan tidak termasuk dalam harta debitur dengan salah satu syaratnya yaitu PPJB dengan harga dibayar lunas dan sudah ada penyerahan nyata atas objek dalam PPJB.¹⁷

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka penentuan dapat atau tidaknya objek PPJB berupa hak atas tanah dimasukkan ke dalam harta pihak debitur, dapat dilakukan dengan melihat PPJB tersebut kapan dibuatnya dan apakah pembeli dengan itikad baik telah membayar lunas harga tanah serta menguasai objek PPJB tersebut (dalam hal ini pembeli/ PT STP telah menguasai objek selama lebih dari 30 tahun). Oleh karena sudah dilakukan pembayaran lunas dan pembeli yang beritikad baik telah menguasai objek PPJB maka hak atas tanah tersebut dapat dikatakan telah berpindah kepada pembeli sehingga objek tersebut tidak dapat dimasukkan ke dalam harta debitur (penjual atau *Developer*). Selain itu pada kasus lain yang serupa, Majelis Hakim pada Putusan Pengadilan Niaga Surabaya No. 6/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby memutuskan bahwa Akta PPJB yang sudah dibuat oleh kedua belah pihak selanjutnya dapat dilakukan pengurusan AJB yang setelah itu kemudian dapat dilanjutkan dengan

¹⁶ Ulhad, Muhammad Fadillah dan Amelia, Maria. "Konsep Hukum Pada Gugatan Kasus Perdata Wanprestasi Akibat Kredit Macet." *Jurnal Konstruksi Hukum* 4, No. 2 (2023): 126.

¹⁷ Amir, Irdayanti. "Status Hak Atas yang Diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebelum Developer Pailit (studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)." *Indonesian Notary* 4, No. 1 (2022): 529.

penerbitan sertipikat hak milik. Hal tersebut dibenarkan karena pembeli sudah melunasi pembayaran sehingga objek jual belinya dapat dikeluarkan dari boedel pailit dan/atau objek perdamaian PKPU.¹⁸ Dengan demikian, perbuatan yang dilakukan oleh penjual tersebut jelas termasuk rangkaian PMH yang dimulai dengan adanya wanprestasi dan PPJB antara pembeli dan penjual tidak lagi memenuhi syarat obyektif yang konsekuensinya perjanjian tersebut batal demi hukum.

Dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 188/Pdt.G/2021/PN.Dpk, Majelis Hakim menyatakan bahwa obyek jual beli benar milik pembeli berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dihadapan persidangan dan penjual telah merugikan pembeli. Namun Majelis Hakim perkara memutuskan gugatan yang diajukan pembeli terhadap penjual tidak dapat diterima karena perbuatan melawan hukum dan kepailitan tunduk pada hukum acara yang berbeda dengan dasar adanya Putusan Homologasi PKPU. Sehingga hal ini mengakibatkan tidak adanya perlindungan hukum, keadilan dan kepastian hukum bagi pembeli. Oleh karena itu, diperlukan perlindungan hukum agar menciptakan keadilan dan kepastian hukum, dimana suatu perlindungan dapat diberikan terhadap subyek hukum atau warga negaranya yang merasa haknya dilanggar dalam bentuk suatu perangkat hukum baik yang bersifat preventif ataupun yang bersifat represif. Perlindungan hukum dapat diberikan dalam bentuk preventif berarti perlindungan hukum yang diberikan sebelum terjadinya sengketa dengan tujuan untuk mencegah terjadinya konflik. Namun dalam penelitian ini sengketa telah terjadi, maka diperlukan perlindungan hukum represif untuk menegakkan hak-hak pihak yang merasa dirugikan.

Bila dilihat tindakan penjual selaku pengembang (*developer*) berdasarkan perjanjian sebagaimana dalam PPJB dan berdasarkan Putusan Homologasi PKPU yang nyatanya merugikan pembeli dimana obyek jual beli dilakukan penggantian objek ke tempat lain yang tidak diketahui keberadaannya, maka pembeli beritikad baik dapat memperoleh perlindungan hukum yang bersifat represif dengan melakukan penyelesaian sengketa litigasi. Proses penyelesaian sengketa melalui litigasi atau pengadilan merupakan pilihan terakhir dalam menyelesaikan sengketa dimana hal itu dipilih sebagai klausula perjanjian (pilihan hukum) ataupun tidak adanya dalam klausula perjanjian yang mencantumkan pilihan penyelesaian melalui pengadilan jika terjadi sengketa.

Berkaitan dengan permasalahan hukum antara penjual (*Developer*) dengan pembeli (PT STP) dimana tidak adanya perlindungan hukum dalam penyelesaian sengketa bagi pembeli atas perbuatan penjual yang beritikad tidak baik mengganti obyek PPJB dalam putusan Homologasi sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 188/Pdt.G/2021/PN.Dpk, pembeli tetap dapat menyelesaikan sengketa melalui litigasi dengan cara mengajukan gugatan wanprestasi karena tidak dilakukannya kewajiban penjual kepada pembeli, serta dapat juga mengajukan gugatan pembatalan terhadap perjanjian pengikatan jual beli di Pengadilan sebagai akibat hukum adanya wanprestasi yang dilakukan penjual dan kemudian atas obyek yang menjadi hak pembeli tersebut diganti oleh penjual pada homologasi PKPU tanpa mengikutsertakan dan/atau atas persetujuan pembeli, padahal pembeli telah melunasi obyek sebagaimana dimaksud dalam PPJB.

¹⁸ Akbar, Muhammad Alif Prayuta. "Wanprestasi dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Masuk dalam Boedel Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 687 PK/Pdt/2016)." *Indonesian Notary* 4, No. 1 (2022): 485.

Selain itu pembeli sebagai pihak yang dirugikan juga dapat mengajukan tuntutan pembatalan Putusan Homologasi PKPU di Pengadilan dengan dasar adanya kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan penjual atas hak pembeli terkait rumah susun bukan hunian tersebut dan penjual nyatanya tidak beritikad baik dalam melaksanakan isi putusan homologasi tersebut. Pengadilan Niaga dapat membatalkan perdamaian (homologasi) sebagaimana diatur dalam Pasal 170, Pasal 171, dan Pasal 172 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan dan PKPU), bahwa apabila setelah perdamaian berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) ternyata debitur tidak melaksanakan isi perdamaian, maka pengadilan niaga kemudian dapat membatalkan perdamaian tersebut sehingga proses kepailitan dapat dibuka kembali dengan melanjutkan proses kepailitan yang sudah ada.¹⁹ Debitur (penjual/ *Developer*) kemudian dapat dinyatakan sebagai debitur pailit sehingga demi hukum akan kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya, termasuk dalam harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan.²⁰ Namun apabila tuntutan pembatalan Putusan Homologasi PKPU ditolak, maka pembeli dapat melakukan upaya hukum kasasi dan/atau upaya hukum peninjauan kembali (*judicial review*). Upaya hukum peninjauan kembali artinya Mahkamah Agung akan mengevaluasi permohonan peninjauan kembali apabila ada kesalahan nyata dalam keputusan hakim yang relevan dan/atau selama persidangan hingga kasasi dilakukan, ditemukan bukti-bukti baru, penting, dan relevan.²¹

Dengan demikian, penyelesaian sengketa bagi melindungi hak pembeli rumah susun bukan hunian atas kerugian yang ditimbulkan oleh penjual adalah penyelesaian sengketa melalui litigasi. Di samping penyelesaian sengketa tersebut, pemerintah dapat melakukan tindakan preventif (pencegahan) terjadinya sengketa dengan tujuan dapat memberikan perlindungan hukum kepada pembeli sebagai pemilik properti Satuan Rumah Susun, dimana pemerintah sebagai pihak memiliki *bargaining power*. Pemerintah harus dengan tegas merumuskan jalan penyelesaian dalam regulasi terkait hal ini agar para pembeli tidak dirugikan yaitu dengan dibuatnya suatu sistem *pre project selling* atas Satuan Rumah Susun Bukan Hunian yang menggunakan PPJB sebagai dasar kesepakatan.

Meskipun pada prinsipnya PPJB tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, namun bila menelaah berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016 bahwa terhadap pembeli diberikan perlindungan hukum bilamana PPJB memenuhi syarat yaitu

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Syarat-syarat tersebut harus dipenuhi secara kumulatif atau keseluruhan tidak dapat dipisahkan. Dengan demikian, jelas menunjukkan bahwa Mahkamah Agung juga telah berupaya memberikan perlindungan kepada pembeli yang sudah melunasi seluruh uang harga jual beli, namun belum menandatangani AJB ketika berhadapan dengan

¹⁹ Fuady, Munir. *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek* (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2017), 124.

²⁰ Harsono, Ivan dan Prananingtyas, Paramita. “Analisis Terhadap Perdamaian dalam PKPU dan Pembatalan Perdamaian pada Kasus Kepailitan PT Njonya Meneer.” *Jurnal Notarius* 12, No. 2 (2019): 1083.

²¹ Mahmudah, Santriany. “Upaya Hukum Terhadap Putusan Homologasi dalam Perkara Kepailitan.” *Pancasakti Law Jurnal (PLJ)* 1, No. 1 (2023): 113-114.

pihak yang mengajukan PKPU atau mempailit-kan terhadap penjual selaku pengembang (*developer*) dan menjadikan properti yang telah dibeli pembeli tersebut ke dalam aset penjual atau *boedel* pailit. Selain itu bagi pembeli yang telah melakukan kewajibannya dengan itikad baik, haknya juga dilindungi oleh hukum sebagaimana dalam SEMA No. 7 Tahun 2012 bahwa pada intinya kepada pembeli yang telah melakukan kewajibannya dengan itikad baik harus diberikan perlindungan hukum terhadap haknya dan berkaitan dengan hal itu maka yang dapat dilakukan yaitu hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.²²

4. KESIMPULAN

Berkaitan dengan perlindungan hukum hak pembeli rumah susun bukan hunian atas kerugian yang ditimbulkan oleh penjual selaku pengembang (*developer*), maka ditelaah terlebih dahulu PPJB antara pembeli dan penjual. PPJB dimaksud harus memenuhi asas-asas perikatan (khususnya *Pacta Sunt Servanda*) dan syarat sahnya perjanjian, yang kemudian dalam pelaksanaannya dapat dinyatakan bahwa pembeli telah melakukan itikad baik sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Sebagaimana dengan kasus ini dimana setelah pembeli mengajukan Gugatan PMH di Pengadilan Negeri Depok namun Majelis Hakim tidak menerima Gugatan tersebut dengan alasan dasar gugatan yang digunakan pembeli (PT STP) yaitu perbuatan melawan hukum dan adanya Putusan Homologasi PKPU tunduk pada hukum acara yang berbeda. Meskipun dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 188/Pdt.G/2021/PN.Dpk, pembeli benar telah melunasi obyek jual dan tukar menukar akan tetapi penjual tidak melakukan penandatanganan AJB dan/atau menyerahkan Sertipikat dimana hal tersebut merugikan pembeli. Sehingga dalam sengketa ini, terjadi ketidakseimbangan dimana Pembeli tidak ada perlindungan hukum karena bersumber dari kontrak berupa PPJB dan kemudian penjual beritikad tidak baik dengan mengganti obyek dalam putusan Homologasi.

Berkaitan dengan perlindungan hukum melalui penyelesaian sengketa, maka yang dapat dilakukan oleh pembeli satuan rumah susun bukan hunian atas kerugian yang ditimbulkan oleh penjual adalah penyelesaian sengketa melalui litigasi (pengadilan), dimana pembeli yang telah beritikad baik dapat mengajukan gugatan wanprestasi, gugatan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli, dan gugatan pembatalan perjanjian homologasi dengan dasar adanya kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan penjual dimana selanjutnya penjual juga tidak melaksanakan perjanjian tersebut. Dengan demikian, adanya penyelesaian sengketa tersebut maka sengketa dapat segera diselesaikan oleh para pihak dan tidak menimbulkan dampak kerugian yang lebih besar dan memberikan suatu perlindungan hukum, kepastian hukum, dan keadilan bagi pembeli rumah susun bukan hunian. Di samping itu, pemerintah dapat melakukan tindakan preventif (pencegahan) terjadinya sengketa dengan tujuan dapat memberikan perlindungan hukum kepada pembeli sebagai pemilik properti Satuan Rumah Susun agar terciptanya kepastian hukum adalah pemerintah sebagai pihak yang memiliki *bargaining power*.

Peneliti menyarankan pemerintah perlu mengkaji ulang terkait regulasi Rumah Susun yang didalamnya belum mengatur secara jelas penyelesaian sengketa bagi pembeli jika terjadi pengajuan dan/atau adanya putusan perdamaian PKPU maupun

²² Apriandini, Dian dan Sudiro, Amad. "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang belum mendapatkan pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan." *Binamulia Hukum* 12, No. 01 (2023): 61-62.

Kepailitan kepada penjual dikemudian hari. Peneliti mengharapkan pemerintah dapat dengan tegas merumuskan dan mengkaji jalan penyelesaian dalam regulasi terkait hal tersebut dan/atau membuat suatu sistem *pre project selling* atas Satuan Rumah Susun Bukan Hunian yang menggunakan dasar PPJB agar pembeli tidak dirugikan dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Belajar. (2010).
- Fuady, Munir. *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Citra Aditya Bakti. (2017).
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*. Citra Aditya Bakti. Bandung. (2017).
- Hadjon, Phillipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu. (1987).
- Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: PT Alumni. (1986).
- Kolopaking, Anita D.A. *Asas Itikad Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitrase*. Bandung: Alumni. (2013).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Cetakan ke-8. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. (2013).
- Sjachran, Robensjah. *Hukum Properti*. Jakarta: Kencana. (2021).
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. (2001).
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. (2021).

Jurnal

- Akbar, Muhammad Alif Prayuta. "Wanprestasi dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Masuk dalam Boedel Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 687 PK/Pdt/2016)." *Indonesian Notary* 4, no. 1 (2022): 469-489.
- Amir, Irdayanti. "Status Hak Atas yang Diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebelum Developer Pailit (studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)." *Indonesian Notary* 4, no. 1 (2022): 514-537.
- Apriandini, Dian, and Amad Sudiro. "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan." *Binamulia Hukum* 12, no. 1 (2023): 57-64.
- Farida, Kholismu. "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah dan Bangunan dengan Kuasa Menjual." *International Significance of Notary* 2, no. 2 (2021): 1-12.
- Harsono, Ivan, and Paramita Prananingtyas. "Analisis Terhadap Perdamaian Dalam Pkpu Dan Pembatalan Perdamaian Pada Kasus Kepailitan Pt Njonja Meneer." *Notarius* 12, no. 2 (2019): 1067-1088.
- Julyano, Mario, and Aditya Yuli Sulistyawan. "Pemahaman terhadap asas kepastian hukum melalui konstruksi penalaran positivisme hukum." *Credito* 1, no. 1 (2019): 13-22.
- Mahmudah, Santriany. "Upaya Hukum Terhadap Putusan Homologasi Dalam Perkara Kepailitan." *Pancasakti Law Journal (PLJ)* 1, no. 1 (2023): 107-116.
- Sigit, Antarin Prasanthi. "Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 10, no. 2 (2021): 173-186.

- Sinaga, Niru Anita, and Nurlely Darwis. "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian." *Jurnal Mitra Manajemen* 7, no. 2 (2020):43-57.
- Tanoto, Damario dan Aad Nurdin Rusyad. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah." *Jurnal Kertha Semaya* 10, no. 7 (2022): 1650-1662.
- Therik, Danish Ferdie, and Elfrida Ratnawati Gultom. "Perlindungan Pembeli Apartemen Pre Project Selling: Studi Kasus Keterlambatan Serah Terima Proyek Meikarta." *Binamulia Hukum* 12, no. 2 (2023): 403-416.
- Ulhad, Muhammad Fadillah, and Maria Amelia. "Konsep Hukum Pada Gugatan Kasus Perdata Wanprestasi Akibat Kredit Macet." *Jurnal Konstruksi Hukum* 4, no. 2 (2023): 125-130.

Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).*
- _____. *Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).*
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*