

Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah Kavling (Studi Kasus Perumahan Kalista Residence)

Rahma Mustika Hadisaputri, Asmarani Ramli

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Corresponding Author:

mustikarahma717@students.unnes.ac.id

ISSN 2964-3848

QRCBN 62-6861-0144-710

ABSTRAK

Indonesia sebagai negara hukum menjamin kepastian dan perlindungan hukum, namun dalam praktik jual beli tanah kavling masih sering terjadi wanprestasi oleh pengembang, seperti yang terjadi di Perumahan Kalista *Residence* Semarang, di mana pembeli dirugikan meskipun telah melunasi pembayaran. Permasalahan ini mencerminkan lemahnya perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi properti dan menunjukkan perlunya kajian lebih lanjut. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi serta menganalisis mekanisme perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah kavling, khususnya di Kota Semarang. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk wanprestasi yang umum terjadi meliputi keterlambatan penyerahan sertifikat, penyalahgunaan sertifikat hak milik, dan penerbitan sertifikat ganda. Perlindungan hukum bagi pembeli diatur oleh berbagai peraturan, termasuk Undang-Undang Pokok Agraria, yang memberikan dasar hukum untuk kepemilikan

dan penyelesaian sengketa, serta merekomendasikan peningkatan pengawasan terhadap pengembang dan edukasi hukum bagi masyarakat.

Kata kunci: wanprestasi, sertifikat hak milik, perlindungan hukum.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan elemen penting dalam kehidupan manusia dan kini menjadi kebutuhan dasar yang tidak dapat dihindari, terutama dalam mendukung pembangunan nasional. Seiring dengan pertumbuhan populasi, nilai tanah terus meningkat, dengan permintaan yang semakin tinggi untuk keperluan tempat tinggal dan lainnya.¹⁰⁷³ Tanah yang telah ditentukan ukuran dan batasnya sering disebut sebagai tanah kavling. Tanah kavling adalah lahan yang dibagi menjadi beberapa persil dengan luas yang tercantum pada sertifikat tanah, yang kemudian dapat dibagi lagi. Proses pembukaan lahan ini dilakukan untuk membagi luas tanah menjadi beberapa bagian yang kemudian dibangun atau dijual satu per satu. Dalam transaksi jual beli, seringkali muncul hal-hal di luar kesepakatan, seperti wanprestasi dari pihak penjual atau pembeli.¹⁰⁷⁴

Penjualan tanah kavling dimulai dengan pembuatan sertifikat kavling, lokasi, atau pembagian lokasi sesuai dengan kontrak jual beli. Pembeli biasanya memilih lokasi

¹⁰⁷³ Ekiawan, M. A., & Lesmana, T. (2023). Jual beli tanah tidak bersertifikat dalam perspektif hukum agraria Indonesia (Studi di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 4(3), 274–282.

¹⁰⁷⁴ Juwita, N. S. (2022). Penghapusan uang muka (down payment) sebagai penyelesaian sengketa tunggakan dalam angsuran tanah kavling ditinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah dan hukum positif (Studi di Desa Margo Lestari Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan) (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung).

berdasarkan pertimbangan strategis dan kenyamanan. Mereka merasa lebih aman dan terlindungi saat memulai pembangunan di tanah yang telah dibeli. Proses pemisahan sertifikat hak milik atas persil biasanya memakan waktu sekitar 15 hari, terutama jika terdapat lima persil atau lebih.¹⁰⁷⁵

Dalam penelitian ini, fokus utama adalah perkembangan perumahan di Indonesia, khususnya Perumahan Kalista Residence di Kota Semarang, yang mengalami peningkatan signifikan seiring dengan pertumbuhan penduduk dan kebutuhan hunian layak. Mijen, sebagai daerah strategis, semakin diminati masyarakat. Namun, pesatnya pembangunan juga menimbulkan masalah hukum, terutama terkait pengembang yang tidak bertanggung jawab. Kasus yang diteliti melibatkan saudara Herawati, seorang pengembang, yang melakukan transaksi jual beli tanah kavling tanpa menyerahkan sertifikat kepada pembeli yang telah melunasi pembayaran. Herawati memberikan informasi yang tidak akurat mengenai status sertifikat tanah, yang seharusnya sudah dalam proses penguasaan. Pasangan suami istri, Handoyo dan Retna, telah membayar lunas untuk dua bidang tanah kavling, tetapi tidak menerima sertifikat sesuai kesepakatan. Setelah enam bulan, Herawati gagal memenuhi kewajibannya, yang mengarah pada wanprestasi, karena sertifikat tanah yang dijanjikan dipakai sebagai jaminan di bank. Untuk mendapatkan hak mereka, Handoyo dan Retna mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Semarang.

Berdasarkan keterangan diatas terdapat beberapa rumusan masalah, yaitu: Apa Bentuk-bentuk Wanprestasi yang Terjadi dalam Transaksi Jual Beli Tanah Kavling di Perumahan Kalista Residence? Bagaimana Analisis

¹⁰⁷⁵ Wahyudi, M. A. S., Widiati, I. A. P., & Suryani, L. P. (2022). Kekuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses jual beli tanah kavling. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 3(1), 92–97.

Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah Kavling di Perumahan Kalista *Residence*?. Adapun tujuan dari penulisan ini yaitu: Untuk Mengetahui Dan Menganalisis Bentuk-Bentuk Wanprestasi Yang Terjadi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Kavling Di Perumahan Kalista *Residence*; dan Untuk Mengetahui Dan Menganalisis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Kavling di Perumahan Kalista *Residence*.

Topik "Analisis Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah Kavling" sangat relevan dalam konteks hukum agraria di Indonesia. Dalam buku ini, studi kasus Perumahan Kalista *Residence* memberikan gambaran konkret mengenai tantangan yang dihadapi pembeli dalam transaksi jual beli tanah kavling, terutama terkait dengan wanprestasi dan perlindungan hukum. Hukum agraria di Indonesia, yang diatur dalam UUPA mengatur kepemilikan, penguasaan, dan pemanfaatan tanah. Dengan meningkatnya kebutuhan akan hunian, transaksi jual beli tanah kavling menjadi semakin umum. Namun, praktik di lapangan sering kali menunjukkan adanya pelanggaran hak-hak konsumen, seperti keterlambatan penyerahan sertifikat dan ketidakpastian status tanah. Dengan demikian, topik ini berfungsi sebagai jembatan antara teori hukum agraria dan praktik nyata di lapangan, menyoroti kebutuhan akan reformasi dan peningkatan dalam sistem perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling.

TINJAUAN PUSTAKA

Landasan Konseptual

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian, menurut *Black Law Dictionary*, diartikan sebagai kesepakatan. Kesepakatan ini merupakan pertemuan antara dua orang atau lebih dalam mencapai kesepakatan mengenai suatu proposisi tertentu. Dalam konteks hukum, perjanjian adalah pemahaman dan maksud yang disepakati oleh dua pihak atau lebih terkait hak dan

kewajiban mereka yang muncul dari fakta atau tindakan di masa lalu atau yang akan datang. Dengan demikian, perjanjian dapat dianggap sebagai persetujuan antara dua orang atau lebih mengenai pengalihan properti, hak, atau manfaat, dengan tujuan menciptakan kewajiban bersama. Selain itu, perjanjian juga menunjukkan penyatuan dua orang atau lebih dalam melakukan suatu hal, yaitu persetujuan untuk bertindak. Dalam hal ini, perjanjian mengikat pihak-pihak pada kewajiban tertentu dan menjamin hak yang dipertimbangkan. Perjanjian sering digunakan secara sinonim dengan "kontrak".

2. Unsur-Unsur Sahnya Perjanjian

Meskipun asas kebebasan berkontrak memberikan ruang kepada para pihak, hal ini tidak berarti tanpa batas. Setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian harus memenuhi syarat sah yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat-syarat tersebut meliputi:

1. Kesepakatan para pihak: Terdapat penyesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian. Kesepakatan ini harus bersifat sukarela dan dapat dinyatakan secara eksplisit atau implisit, serta bebas dari kekhilafan, paksaan, dan penipuan.
2. Kecakapan para pihak: Sesuai Pasal 1329 KUH Perdata, semua orang pada dasarnya cakap untuk membuat perjanjian, kecuali ada ketentuan yang menyatakan sebaliknya.
3. Mengenai suatu hal tertentu: Hal tertentu merujuk pada hak dan kewajiban yang diperjanjikan, di mana barang yang dimaksud harus jelas jenisnya dan dapat diperdagangkan.
4. Sebab yang halal: Isi perjanjian harus mencerminkan tujuan yang sah, tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.

3. Wanprestasi dalam Hukum Perdata

a. Definisi Wanprestasi

Istilah "wanprestasi" berasal dari kata Belanda "wanprestastie," yang merujuk pada kegagalan dalam memenuhi standar kinerja atau tanggung jawab yang ditetapkan dalam suatu kontrak, baik yang berasal dari kesepakatan maupun ketentuan konstitusi. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi mencakup kelalaian, cidera janji, dan ketidakpatuhan dalam perjanjian.¹⁰⁷⁶ Wanprestasi terjadi ketika pelaksanaan perjanjian tidak dilakukan tepat waktu, tidak sesuai dengan ketentuan, atau bahkan tidak dilaksanakan sama sekali. Unsur-unsur wanprestasi meliputi adanya perjanjian yang sah sesuai Pasal 1320 KUHPPerdata, kesalahan yang disebabkan oleh kelalaian atau kesengajaan, kerugian yang timbul, serta sanksi yang dapat berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan kewajiban membayar biaya perkara jika dibawa ke pengadilan.¹⁰⁷⁷ Secara umum, wanprestasi merujuk pada kewajiban yang tidak diselesaikan sesuai dengan waktu atau cara yang semestinya. Hal ini terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya pada waktu yang ditentukan, tidak melaksanakan dengan benar, atau tidak melaksanakan sama sekali.¹⁰⁷⁸

b. Jenis-Jenis Wanprestasi

Jenis-jenis wanprestasi menjadi hal yang sangat penting untuk diketahui bagi para pihak yang akan melakukan perjanjian. Sebelumnya, perlu dibahas terlebih dahulu bahwa perikatan tidak dapat diidentikkan dengan perjanjian,

¹⁰⁷⁶ Yahya Harahap, 1986. Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung : Alumi.

¹⁰⁷⁷ Ramadhanty, S. D. P., & Putra, M. F. M. (2022). Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/PDT. G/2020/PN SBY). *PALAR (Pakuan Law review)*, 8(4), 106-114.

¹⁰⁷⁸ Prasetya, D. I. (2023). Penyelesaian kasus wanprestasi pada penyerahan sertifikat tanah dalam jual beli rumah Perumahan Grasima Regency di Boyolali (Skripsi, Universitas Islam Indonesia).

sebab Pasal 1233 KUH Perdata telah menyatakan bahwa perikatan ada yang bersumber dari undang-undang dan ada yang bersumber dari perjanjian. Wanprestasi sendiri dikenal dalam perikatan yang ditimbulkan oleh perjanjian, berikut jenis jenis wanprestasi:¹⁰⁷⁹

- 1) Tidak Melaksanakan Prestasi Sama Sekali.
- 2) Melaksanakan Prestasi tetapi Tidak Sesuai dengan Perjanjian.
- 3) Melaksanakan Prestasi tetapi Terlambat.
- 4) Melaksanakan Prestasi tetapi dalam Keadaan Cacat.

4. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli

a. Prinsip Itikad Baik dalam Perjanjian

Prinsip itikad baik merupakan asas fundamental dalam hukum perjanjian yang mengharuskan semua pihak untuk bertindak secara jujur, adil, dan tidak merugikan satu sama lain. Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Prinsip ini, bersama dengan fair dealing, keadilan, dan kepatutan, menjadi landasan penting dalam dunia bisnis. Selain itu, prinsip ini mencerminkan ideal hukum Romawi yang menekankan kebijaksanaan manusia.¹⁰⁸⁰

Dalam konteks hukum kontrak Romawi, itikad baik mencakup tiga bentuk perilaku dari pihak-pihak yang terlibat. Pertama, setiap pihak harus mematuhi janji atau pernyataannya. Kedua, pihak-pihak tidak boleh memanfaatkan keadaan untuk menipu salah satu pihak. Ketiga, setiap pihak harus memenuhi kewajibannya dan bertindak sebagai individu yang terhormat dan jujur. Itikad baik tidak hanya berkaitan dengan niat baik, tetapi juga mencerminkan nilai-nilai yang berkembang dalam

¹⁰⁷⁹ <https://mh.uma.ac.id/jenis-jenis-wanprestasi/>

¹⁰⁸⁰ Hamza, Y. A. (2019). Prinsip Itikad Baik dalam Perjanjian Kerja Outsourcing. *Meraja journal*, 2(2), 1-18

masyarakat, sehingga menjadi bagian integral dari kehidupan sosial.¹⁰⁸¹ Dengan demikian dalam konteks hukum kontrak, kewajiban beritikad baik menjadi norma moral yang ditentukan secara individual oleh kejujuran dan tanggung jawab seseorang kepada Tuhan. Dalam konsep itikad baik dalam hukum kontrak, standar moral yang diterapkan bersifat subjektif dan bergantung pada kejujuran individu.¹⁰⁸²

b. Mekanisme Hukum Yang Melindungi Pembeli

Dalam transaksi jual beli, terutama dalam jual beli tanah kavling, pembeli memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum guna menghindari potensi kerugian akibat penipuan, wanprestasi, atau permasalahan hukum lainnya. Mekanisme perlindungan hukum bagi pembeli dapat dibagi menjadi dua aspek utama, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.¹⁰⁸³

c. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

d. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

¹⁰⁸¹ Hamza, Y. A. (2019). Prinsip Itikad Baik dalam Perjanjian Kerja Outsourcing. *Meraja journal*, 2(2), 1-18

¹⁰⁸² Hamza, Y. A. (2019). Prinsip Itikad Baik dalam Perjanjian Kerja Outsourcing. *Meraja journal*, 2(2), 1-18.

¹⁰⁸³ Dyawati, E. T. (2024). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kavling Dengan Kuasa Untuk Menjual di Kabupaten Demak* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

Mekanisme hukum yang melindungi pembeli dalam transaksi jual beli tanah terdiri dari langkah-langkah preventif seperti pengecekan legalitas tanah dan pembuatan perjanjian yang sah, serta mekanisme represif jika terjadi sengketa, seperti gugatan perdata, laporan ke lembaga perlindungan konsumen, atau proses hukum pidana. Dengan memahami mekanisme ini, pembeli dapat terhindar dari risiko hukum dan memastikan hak-haknya tetap terlindungi.¹⁰⁸⁴

Kajian Teori

1. Teori Kepatuhan Kontraktual

Pasal yang mengatur tentang syarat sah terjadinya perjanjian atau kontraktual adalah pasal 1320 KUHPerdata telah menyebutkan bahwa syarat sah dari suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Oleh karena itu kepatuhan kontraktual perlu dijaga dan dijalankan sesuai dengan kontrak yang berlaku jika tidak dilaksanakan maka akan terjadi wanprestasi.¹⁰⁸⁵

Teori ini menjelaskan bahwa semua pihak yang terlibat dalam perjanjian atau kontrak wajib mematuhi ketentuan yang telah disepakati. Kepatuhan kontraktual mengacu pada tingkat ketaatan terhadap isi kontrak yang telah disetujui oleh semua pihak. Kepatuhan kontraktual sangat penting untuk menghindari wanprestasi, karena dapat meminimalkan risiko sengketa atau penyimpangan dalam pelaksanaan kontrak, terutama dalam pengadaan barang dan jasa

¹⁰⁸⁴ Asri, D. P. B. (2018). Perlindungan hukum preventif terhadap ekspresi budaya tradisional di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan undang-undang nomor 28 tahun 2014 tentang hak cipta. *JIPRO: Journal of Intellectual Property*, 13-23.

¹⁰⁸⁵ <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-hukum-kontrak/?srsId=AfmBOorWfmEYPxiDbuoVPadwwP4CBGtLNSe5MgRPJoS8LMPHgErYIHN>

pemerintah. Mematuhi persyaratan kontraktual memiliki peran krusial dalam mencegah terjadinya pelanggaran kontrak dengan memastikan bahwa semua pihak mengikuti klausul-klausul yang telah disepakati. Prinsip dasar kepatuhan terhadap kontrak menekankan bahwa setiap pihak berkewajiban untuk memenuhi persyaratan yang tercantum dalam kontrak.¹⁰⁸⁶

2. Teori Hukum Perlindungan Konsumen

Secara etimologi, perlindungan hukum berasal dari Bahasa Belanda yaitu *theorie van de wettelijke bescherming*. Kata perlindungan hukum menunjukkan arti bahwa hukum itu melindungi sesuatu. Sesuatu yang dilindungi oleh hukum adalah kepentingan manusia, karena memang hukum itu dibuat oleh dan untuk manusia atau masyarakat, kata perlindungan hukum sebenarnya erat kaitannya dengan fungsi hukum dan tujuan hukum. Bahwa fungsi hukum merupakan perlindungan kepentingan manusia pada prinsipnya, tujuan perlindungan hukum adalah untuk memberikan rasa aman, kepastian dan keadilan bagi masyarakat.¹⁰⁸⁷

Philipus M. Hadjon mengemukakan, adanya 2 (dua) bentuk perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu perlindungan hukum yang bersifat preventif dan yang bersifat represif. Perlindungan hukum yang bersifat preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa yang mengarahkan Tindakan pemerintah untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.¹⁰⁸⁸ Dalam kaitannya dengan perlindungan konsumen, UUPK telah menetapkan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya

¹⁰⁸⁶ Al Haq, Muhammad Arasy, et al. "Pentingnya Kepatuhan Kontraktual dalam Menghindari Wanprestasi." (2024).

¹⁰⁸⁷ Panjaitan, H. (2021). *Op. Cit.*

¹⁰⁸⁸ Panjaitan, H. (2021). *Op. Cit.*

kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.¹⁰⁸⁹

METODE

Dalam Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis empiris ialah penelitian hukum mengenai pemberlakuan ataupun metode pendekatan secara kualitatif dengan menguraikan tentang suatu kondisi hukum dengan didukung pengumpulan data dan penyeleksian data hukum yang diperoleh sesuai dengan fakta penelitian yang kemudian diolah secara sistematis sehingga menghasilkan kesimpulan dengan tujuan mendapatkan hasil dari penelitian yang dilakukan oleh penulis.

Metode analisis kualitatif, dimana data-data yang diperlukan guna menjawab permasalahan, baik data primer maupun data sekunder, dikumpulkan untuk kemudian diseleksi, dipilah-pilah berdasarkan kualitas dan relevansinya untuk kemudian ditentukan antara data yang penting dan data yang tidak penting untuk menjawab permasalahan. Penelitian ini berlokasi pada 2 tempat, yang pertama Sub Unit II Reskrim Ekonomi Polrestabes Kota Semarang dan Kalista *Residence* Ngaliyan, Kota Semarang.

PEMBAHASAN

Bentuk-Bentuk Wanprestasi Yang Terjadi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Kavling Di Perumahan Kalista *Residence* Dalam Teori Kepatuhan Kontraktual

Dalam transaksi jual beli, tidak selalu berjalan dengan lancar seringkali muncul hal-hal tak terduga yang dapat menimbulkan masalah di kemudian hari. Salah satu contohnya adalah dalam perjanjian pengikatan jual beli di mana salah satu pihak, yaitu penjual, melakukan wanprestasi. Terkait dengan sanksi akibat wanprestasi, dalam hukum perdata terdapat kelalaian atau kealpaan dari

¹⁰⁸⁹ Panjaitan, H. (2021). *Op. Cit.*

salah satu pihak yang menyebabkan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai perjanjian tidak terpenuhi. Kondisi ini umumnya disebut sebagai wanprestasi.¹⁰⁹⁰

Secara umum, wanprestasi merujuk pada kewajiban yang tidak dilaksanakan tepat waktu atau tidak sesuai dengan ketentuan yang disepakati. Dalam konteks perjanjian, wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya pada waktu yang ditentukan, tidak melakukannya dengan benar, atau bahkan tidak melakukannya sama sekali. Wanprestasi diartikan sebagai keadaan di mana debitur gagal memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam perjanjian akibat kelalaian atau kesalahannya.¹⁰⁹¹

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menegaskan: “Penggantian biaya ganti rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”.¹⁰⁹²

Artikel membahas bentuk bentuk wanprestasi atas transaksi jual beli tanah kavling di perumahan kalista residence berdasarkan penelitian, sehingga bentuk bentuk wanprestasi seperti adanya :

a. Keterlambatan Dalam Penyerahan Sertipikat

¹⁰⁹⁰ Firdaus, R. (2017). Perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang masih berstatus hak pengelolaan. *Lambung Mangkurat Law Journal*, 2(1), 112–122.

¹⁰⁹¹ Prasetya, D. I. *Op. Cit.*

¹⁰⁹² Paendong, K. (2022). Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 10(3).

Keterlambatan dalam penyerahan sertifikat hak milik tanah kavling merujuk pada situasi di mana pengembang atau penjual tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan dokumen resmi yang menunjukkan kepemilikan tanah kavling kepada pembeli dalam waktu yang telah disepakati. Keterlambatan ini dapat dianggap sebagai bentuk wanprestasi, yaitu kegagalan dalam melaksanakan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian jual beli. Dalam aspek hukum, keterlambatan ini dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum bagi kedua belah pihak, baik penjual maupun pembeli. Secara yuridis, penyerahan sertifikat hak milik merupakan langkah krusial dalam transaksi jual beli tanah, berfungsi sebagai bukti hukum atas kepemilikan yang sah. Keterlambatan dalam proses ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pembeli dan menghambat hak-hak mereka untuk mengelola serta memanfaatkan tanah yang telah dibeli.

Berdasarkan penelitian dengan wawancara pada tanggal 17 September tahun 2024 dengan narasumber Bripta Warsito, S.H. Pada tahun 2019, pengembang Kalista Residence melakukan pengiklanan perumahan tanah kavling melalui media sosial. Pembeli bernama Handoyo berkomunikasi dengan pengembang untuk melakukan negosiasi dan survei lokasi. Dari iklan tersebut, pengembang Kalista Residence dapat memperoleh pembeli, salah satunya diantaranya yaitu Handoyo dan Retna yang membeli dua bidang tanah kavling E1 dan E2 dengan luas 120 meter persegi masing-masing seharga Rp 250.000.000, dengan total biaya mencapai Rp 410.000.000. Setelah melunasi pembayaran pada 28 Desember 2019, mereka menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli No. 01 pada 2 Januari 2020 dan No. 02 pada 6 Januari 2020 di hadapan Notaris/PPAT Cahaya Nurani Indah Sulistyawati.

Dalam perjanjian tersebut, pengembang berjanji untuk segera menyelesaikan proses balik nama dan menyerahkan sertifikat asli dalam waktu 6 (enam) bulan, serta menjamin

bahwa sertifikat tidak dalam sengketa dan masih dalam proses pemecahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya, tetapi setelah enam bulan, mereka mengalami kesulitan dalam menghubungi pengembang untuk menuntut pertanggungjawaban terkait sertifikat yang dijanjikan. Pengembang juga memberitahu bahwa mereka menggabungkan beberapa sertifikat hak milik untuk keperluan pengurusan KRK di Dinas Penataan Ruang atau Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) Kota Semarang, namun pembeli tetap berharap sertifikat atas nama mereka dapat segera diselesaikan. Kesulitan komunikasi ini membuat pembeli merasa dirugikan karena pengembang tidak memenuhi janji yang telah disepakati.

b. Penyalahgunaan Sertipikat Hak Milik

Sertipikat Hak Milik (SHM) adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh otoritas pertanahan dan berfungsi sebagai bukti sah kepemilikan atas suatu bidang tanah. Meskipun sertipikat ini berfungsi sebagai alat perlindungan hak bagi pemiliknya, ia juga rentan terhadap penyalahgunaan. Penyalahgunaan sertipikat hak milik dapat merugikan pihak tertentu dan menyebabkan sengketa hukum yang kompleks. Pasal 570 KUHPerdara menegaskan bahwa: " Hak Milik adalah hak untuk sepenuhnya menikmati dan menguasai suatu benda, dengan syarat tidak bertentangan dengan hukum atau peraturan umum yang berlaku yang ditetapkan oleh penguasa yang berwenang, serta tidak mengganggu hak-hak orang lain secara keseluruhan." Sertipikat berfungsi sebagai alat bukti yang sah, namun, seiring dengan perubahan zaman, banyak masalah dan sengketa yang muncul terkait penerbitan sertipikat. Penyelesaian sengketa ini sering kali membutuhkan waktu yang lama dan, jika tidak dapat diselesaikan melalui mediasi, dapat berlanjut ke proses pengadilan.

Dalam penelitian ini dengan wawancara pada tanggal 17 September tahun 2024 dengan narasumber Bripka Warsito, S.H., setelah pihak pengembang susah untuk dihubungi maka pihak pembeli dan pihak pengembang terjadi perdamaian yang dituangkan dalam Akta Perdamaian, berdasarkan Pasal 130 ayat (2) HIR, akta perdamaian memiliki kekuatan sama seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan terhadapnya tidak dapat diajukan banding maupun kasasi, karena telah berkekuatan hukum tetap, akta perdamaian tersebut langsung memiliki kekuatan eksekutorial.

Berdasarkan Akta Perdamaian dilakukan monitoring perkembangan pemecahan sertipikat dan ditemukan informasi bahwa sertipikat bukan dipecah namun justru telah diletakkan Hak Tanggungan Nomor 02601/2022 peringkat 1 di PT Bank Pengkreditan Rakyat Gunung Rizki Pusaka Utama dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris/PPAT Bambang Riyadi, S.H sebagaimana informasi yang diberikan Kantor Pertanahan kota Semarang. Semestinya PT Bank Perkreditan Rakyat Gunung Rizki Pusaka Utama meneliti objek yang diagunkan telah dikuasai, dirawat, dimanfaatkan dan bahkan dipagari oleh pihak pembeli dan telah diberi Plang peringatan untuk itu sehingga dapat diketahui oleh khalayak ramai dan lingkungan masyarakat sekitar oleh karena itu PT Bank Perkreditan Rakyat Gunung Rizki Pusaka Utama tidak dapat dilindungi sebagai penerima hak tanggungan yang beritikad baik. Pada pembebanan hak tanggungan atas SHM No.04705 adalah cacat yuridis karena pengembang telah melakukan wanprestasi.

c. Sertipikat Hak Milik Ganda

Sertipikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat bagi pemilik hak atas tanah yang namanya tercantum di dalamnya. Namun, kekuatan hukum sertipikat dapat hilang

jika terdapat cacat pada data fisik. Cacat yuridis dan data fisik ini dapat menyebabkan munculnya sertifikat ganda, yang sering kali disebabkan oleh ketidakakuratan dalam pemetaan oleh Kantor Pertanahan setempat. Sertifikat ganda biasanya muncul ketika pemilik hak atas tanah mengajukan keluhan dan keberatan terkait dengan adanya sertifikat yang sama untuk objek yang identik, tetapi memiliki nomor dan tanggal penerbitan yang berbeda.

Dalam kasus sertifikat ganda, sering kali terdapat kesalahan atau cacat administrasi yang mengakibatkan cacat hukum pada sertifikat yang diterbitkan, dengan nama pemilik, objek, dan luas tanah yang identik. Situasi ini terjadi meskipun para pemilik tidak pernah meminta penerbitan sertifikat baru atau memberikan kuasa kepada pihak lain. Oleh karena itu, sangat penting bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap sertifikat yang dikeluarkan, guna mengidentifikasi penyebab kesalahan dan menentukan langkah-langkah yang diperlukan untuk meminimalkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah, terutama bagi pemilik sertifikat Hak Milik yang sah.¹⁰⁹³

Dalam kasus ini berdasarkan penelitian dengan wawancara pada tanggal 17 September tahun 2024 dengan narasumber Bripka Warsito, S.H., Setelah enam bulan penandatanganan Akta Perjanjian Jual Beli No. 01 dan No. 02, pembeli mengalami kesulitan dalam menghubungi pengembang untuk meminta pertanggungjawaban terkait kavling yang dibeli. Ketidakjelasan ini mendorong pembeli untuk mencari informasi melalui aplikasi "Sentuh Tanahku," yang menunjukkan bahwa sertifikat Hak Milik No. 04705 atas nama Herawati, seluas 1.909 m², telah digabungkan dari sertifikat sebelumnya. Pembeli, melalui kuasa hukumnya,

¹⁰⁹³ Salim, A. (2019). Penyelesaian sengketa hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik dengan adanya penerbitan sertifikat ganda. *Jurnal USM Law Review*, 2(2), 174–187.

mengirimkan tiga somasi kepada pengembang, namun tidak ada respons yang memadai. Akibatnya, mereka mengajukan permohonan blokir sertifikat untuk melindungi hak-hak mereka, yang ditanggapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Diketahui bahwa sertifikat tersebut telah diagunkan kepada PT Bank Perkreditan Rakyat Gunung Rizki Pusaka Utama.

Karena penyalahgunaan sertifikat hak milik, Sertifikat Hak Tanggungan No. 02601/2022 menjadi batal dan tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga perlu dibatalkan oleh Kantor Pertanahan. Sebagai pembeli yang beritikad baik, pembeli berhak atas kedua kavling sesuai dengan perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris. Oleh karena itu, pengembang dan pihak terkait harus menyerahkan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 04705 kepada pembeli. Untuk memastikan hak-hak pembeli terpenuhi, Kantor Pertanahan Kota Semarang perlu memproses pemecahan dan balik nama kavling E.1 dan E.2 masing-masing seluas 120 m² atas nama Handoyo dan Retna Sri Wilujeng, sementara sisa 1.669 m² tetap atas nama Herawati.

Dengan adanya berbagai bentuk wanprestasi di atas, wanprestasi dapat dihindari melalui penerapan teori kepatuhan kontraktual. Teori ini menjelaskan bahwa semua pihak yang terlibat dalam perjanjian atau kontrak wajib mematuhi ketentuan yang telah disepakati. Kepatuhan kontraktual mengacu pada tingkat ketaatan terhadap isi kontrak yang telah disetujui oleh semua pihak. Kepatuhan kontraktual sangat penting untuk menghindari wanprestasi, karena dapat meminimalkan risiko sengketa atau penyimpangan dalam pelaksanaan kontrak, terutama dalam pengadaan barang dan jasa pemerintah. Mematuhi persyaratan kontraktual memiliki peran krusial dalam mencegah terjadinya pelanggaran kontrak dengan memastikan bahwa semua pihak mengikuti klausul-klausul yang telah disepakati. Prinsip dasar kepatuhan terhadap

kontrak menekankan bahwa setiap pihak berkewajiban untuk memenuhi persyaratan yang tercantum dalam kontrak.¹⁰⁹⁴

Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Kavling di Perumahan Kalista Residence Dalam Teori Perlindungan Hukum Konsumen

Perlindungan hukum bertujuan untuk memastikan bahwa pihak yang dirugikan dapat memulihkan haknya, sementara pihak yang melakukan wanprestasi dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam praktiknya, perlindungan hukum dibagi menjadi dua jenis, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran atau perselisihan dalam perjanjian. Bentuk perlindungan ini sering kali diwujudkan melalui peraturan perundang-undangan yang memberikan pedoman untuk tindakan hukum. Dengan adanya perlindungan hukum preventif, diharapkan kedua belah pihak dapat menjalankan kewajiban mereka dengan baik untuk menghindari sengketa. Sebaliknya, perlindungan hukum represif diterapkan setelah terjadinya pelanggaran. Jika terbukti ada wanprestasi oleh salah satu pihak, hukum akan memberikan sanksi tertentu untuk menegakkan keadilan. Perlindungan hukum represif ini dapat berupa sanksi hukum, seperti denda, ganti rugi, atau bahkan hukuman pidana dalam kasus tertentu.

Penyelesaian sengketa akibat wanprestasi biasanya dilakukan melalui pengadilan, di mana hakim akan menentukan sanksi berdasarkan perjanjian yang ada dan hukum yang berlaku. Dengan adanya perlindungan hukum, baik secara preventif maupun represif, setiap individu atau badan hukum yang terlibat dalam perjanjian dapat merasa lebih aman dan mendapatkan kepastian hukum. Perlindungan ini mencerminkan fungsi utama hukum, yaitu memberikan keadilan, kepastian, dan manfaat bagi

¹⁰⁹⁴ Al Haq, *Op. Cit.*

masyarakat, sehingga setiap perjanjian dapat berjalan sesuai dengan prinsip keadilan tanpa ada pihak yang merasa dirugikan tanpa mekanisme penyelesaian yang jelas.¹⁰⁹⁵ Dalam pelaksanaan hukum maka harus mengedepankan asas keadilan.¹⁰⁹⁶

Tujuan perlindungan hukum adalah untuk menjamin keadilan, kepastian hukum, dan keamanan dalam bertransaksi properti. Bagi pembeli, perlindungan hukum merupakan kunci untuk melindungi hak-haknya, mencegah penipuan properti, dan memastikan bahwa transaksi properti berjalan dengan adil dan sah. Untuk melindungi pembeli dari kejahatan seperti mafia tanah, peran perlindungan hukum sangatlah bermanfaat. Hukum berfungsi sebagai alat untuk memastikan hak-hak setiap individu, termasuk pembeli, tetap aman dan dihargai. Khususnya dalam pembelian properti, perlindungan hukum diperlukan agar pembeli merasa tenang, memiliki kepastian hukum, dan terhindar dari penipuan atau praktik curang yang merugikan.¹⁰⁹⁷

Di Indonesia, terdapat beberapa peraturan yang mengatur hal tersebut, seperti Pertama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan dasar hukum yang penting untuk melindungi pembeli properti. UUPA memberikan dasar hukum bagi kepemilikan, penguasaan, dan pemanfaatan tanah. Melalui ketentuan UUPA, pembeli diberikan perlindungan. Dalam hal kepemilikan, penyelesaian sengketa tanah, dan pencegahan praktik ilegal terkait transaksi properti. Kedua, Undang-Undang Hak Atas

¹⁰⁹⁵ DESA, Tangan di Hadapan Kepala, & Asmi, Nur. (2020). Tinjauan perlindungan hukum jual beli tanah di bawah.

¹⁰⁹⁶ Ramli, A., Putra, T I., Dewanti, N F D., Kinasih, S W. Arifin, R., Idris, S H. (2023). Applying In Dubio Pro natura In Environmetal Crime Cases: Legal Perspective in Indonesia. *The Indonesian Journal of International Clinical Legal Education*, Vol 5 (4).

¹⁰⁹⁷ Noor, A., et al. (2023). Legal protection of buyers against land mafia crimes in the making of sale and purchase deeds. *International Journal of Latin Notary*, 3(02).

Tanah yang Dijamin (UU JHT) merupakan Undang-Undang yang memberikan perlindungan hukum bagi pembeli properti dalam hal pengamanan kepemilikan tanah.¹⁰⁹⁸

Dari penelitian yang penulis wawancara pada tanggal 17 September tahun 2024 dengan narasumber Briпка Warsito, S.H. Penjelasan pada Pembahasan tentang Bentuk-Bentuk Wanprestasi Yang Terjadi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Kavling Di Perumahan Kalista *Residence*, para pihak pembeli melakukan proses penyelesaian wanprestasi dengan cara jalur Litigasi berupa laporan kepada Pengadilan agar mendapatkan hak hak pembeli, setelah melaporkan putusan tersebut diproses dengan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN.SMG melakukan banyak proses serta berakhir dengan Putusan Amar bahwa dalam menjamin pelaksanaan putusan dan menjamin itikad baik dari Pihak Pengembang untuk segera melaksanakan apa yang menjadi putusan maka wajar jika pihak pembeli mohon kepada Pengadilan untuk bahwa dalam menjamin pelaksanaan putusan dan menjamin itikad baik dari pihak pengembang untuk segera melaksanakan apa yang menjadi putusan maka Pengadilan memutuskan dengan Putusan Amar yang berbunyi: Pengadilan Mengabulkan Gugatan PARA PENGUGAT untuk Sebagian, Setelah itu pengadilan Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan WANPRESTASI, Pengadilan Menyatakan PARA PENGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum, sebelumnya Penggugat I telah melakukan pembayaran penuh sebesar Rp 205.000.000,00 (Dua Ratus Lima Juta Rupiah), dan Penggugat II juga telah melunasi pembayaran sebesar Rp 205.000.000,00 (Dua Ratus Lima Juta Rupiah).

Selanjutnya, Kantor Pertanahan Kota Semarang dihukum untuk memproses pemecahan dan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 04705 di Kelurahan Jatisari atas nama Herawati

¹⁰⁹⁸ *Ibid.*

(Tergugat I), dengan luas 1.909 m², Surat Ukur Nomor 00490/Jatisari/2020, yang terletak di Jatisari Selatan RT 003/RW 002, Kecamatan Mijen, Kota Semarang. Sertipikat Hak milik tersebut harus dipecah dan dibalik nama menjadi atas nama Handoyo dan Retna Sri Wilujeng, masing-masing dengan luas 120 m² untuk kavling E.1 dan E.2. Tergugat I juga dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,00 per hari, yang harus dibayarkan secara tanggung renteng kepada pihak pembeli sejak gugatan ini didaftarkan hingga seluruh proses balik nama selesai. Penggugat juga menolak gugatan selain yang telah disebutkan. Para Tergugat diwajibkan untuk mematuhi putusan ini dan juga diwajibkan membayar biaya perkara sebesar Rp 2.746.000,00 secara tanggung renteng.

Penyelesaian kasus di atas dapat dilakukan dengan menggunakan teori Hukum Perlindungan Konsumen. Teori ini merupakan rangkaian aturan dan asas hukum yang mengatur hubungan antara konsumen dan pelaku usaha untuk memastikan hak-hak konsumen terlindungi serta mencegah kerugian yang mungkin terjadi. Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka 1, perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin kepastian hukum untuk melindungi konsumen.¹⁰⁹⁹ Berdasarkan teori hukum mengenai perlindungan konsumen, dapat ditegaskan bahwa konsumen memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari negara. Perlindungan ini tidak hanya mencakup aspek materi, tetapi juga meliputi masalah fisik dan hak-hak yang bersifat abstrak.¹¹⁰⁰

¹⁰⁹⁹ Rofi, A. M. (2019). Tanggung Jawab Pengelolaparkir Atas Kerusakan Kendaraan Pada Saat di Parkir (Studi Kerusakan Akibat Kesalahan Pihak Ketiga).

¹¹⁰⁰ Jaang, Syaharie. "Analisis perlindungan hukum terhadap konsumen berdasarkan prinsip keadilan." *Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains* 2.05 (2023): 349-357.

SIMPULAN

Dalam transaksi jual beli tanah kavling di Perumahan Kalista Residence, terdapat berbagai bentuk wanprestasi yang merugikan pembeli, seperti keterlambatan penyerahan sertifikat dan ketidaksesuaian spesifikasi perjanjian, yang menyebabkan kerugian material dan immaterial. Pembeli berhak mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan ketentuan yang ada, termasuk Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Oleh karena itu, penting untuk meningkatkan edukasi hukum bagi masyarakat mengenai hak-hak konsumen dan prosedur transaksi, serta memperjelas isi kontrak untuk mengurangi potensi sengketa di masa depan. Selain itu, perlu adanya pengawasan yang lebih ketat terhadap pengembang dan pengembangan mekanisme penyelesaian sengketa alternatif, seperti mediasi, agar pembeli dapat terlindungi dengan lebih baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Haq, M. A., Wiguno, A. S., Arrajab, M. B., Alif, G. M. M., & Mahardika, A. (2024). Pentingnya Kepatuhan Kontraktual dalam Menghindari Wanprestasi.
- Asri, D. P. B. (2018). Perlindungan hukum preventif terhadap ekspresi budaya tradisional di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan undang-undang nomor 28 tahun 2014 tentang hak cipta. *JIPRO: Journal of Intellectual Property*, 13-23.
- DESA, Tangan di Hadapan Kepala, & Asmi, Nur. (2020). Tinjauan perlindungan hukum jual beli tanah di bawah.
- Dyawati, E. T. (2024). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kavling Dengan Kuasa Untuk Menjual di Kabupaten Demak* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).
- Ekiawan, M. A., & Lesmana, T. (2023). Jual beli tanah tidak bersertifikat dalam perspektif hukum agraria Indonesia (Studi di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 4(3), 274–282.

Firdaus, R. (2017). Perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang masih berstatus hak pengelolaan. *Lambung Mangkurat Law Journal*, 2(1), 112–122.

Hamza, Y. A. (2019). Prinsip Itikad Baik dalam Perjanjian Kerja Outsourcing. *Meraja journal*, 2(2), 1-18.

Harahap M. Yahya, (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumi.

Jaang, S. (2023). Analisis perlindungan hukum terhadap konsumen berdasarkan prinsip keadilan. *Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains*, 2(05), 349-357.

Juwita, N. S. (2022). Penghapusan uang muka (down payment) sebagai penyelesaian sengketa tunggakan dalam angsuran tanah kavling ditinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah dan hukum positif (Studi di Desa Margo Lestari Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan) (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung).

Noor, A., et al. (2023). Legal protection of buyers against land mafia crimes in the making of sale and purchase deeds. *International Journal of Latin Notary*, 3(02).

Paendong, K. (2022). Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 10(3).

Panjaitan, H. (2021). *Hukum Perlindungan Konsumen*.

Prasetya, D. I. (2023). Penyelesaian kasus wanprestasi pada penyerahan sertifikat tanah dalam jual beli rumah Perumahan Grasima Regency di Boyolali (Skripsi, Universitas Islam Indonesia).

Ramadhanty, S. D. P., & Putra, M. F. M. (2022). Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/PDT. G/2020/PN SBY). *PALAR (Pakuan Law review)*, 8(4), 106-114.

Ramli. A., Putra, T I., Dewanti, N F D., Kinasih, S W. Arifin, R., Idris, S H. (2023). Applying In Dubio Pro natura In Environmetal Crime Cases: Legal Perspective in Indonesia.

The Indonesian Journal of International Clinical Legal Education, Vol 5 (4).

Rofi, A. M. (2019). Tanggung Jawab Pengelolaparkir Atas Kerusakan Kendaraan Pada Saat di Parkir (Studi Kerusakan Akibat Kesalahan Pihak Ketiga).

Wahyudi, M. A. S., Widiati, I. A. P., & Suryani, L. P. (2022). Kekuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses jual beli tanah kavling. Jurnal Konstruksi Hukum, 3(1), 92–97.

Wiratmaja, N. (2024). Perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian pembelian tanah kavling berdasarkan akta di bawah tangan yang dilegalisasi notaris sebelum terbitnya sertifikat pemecahan (Skripsi, Universitas Islam Malang).