




Analisis Hukum atas Perjanjian Jual Beli Properti di Proses Pembayaran Angsuran kepada Pihak Ketiga Studi Kasus Pembelian Kembali oleh Pihak Ketiga (Studi Kasus di PT. Juma Suciland Property)

Citra Nurdiana¹, Siti Nurhayati², Bambang Fitrianto³

^{1,2,3}Fakultas Sosial dan Sains, Universitas Pembangunan Panca Budi, Sei Sikambing, Medan, Indonesia.

Informasi Artikel	ABSTRAK
<p>Kata kunci: Jual Beli Properti, Pengalihan Hak, Pembeli dengan Itikad Baik, Payung hukum.</p>	<p>Transaksi jual beli properti yang masih dalam proses pembayaran cicilan seringkali menimbulkan masalah hukum, terutama ketika objek properti dialihkan kepada pihak ketiga. Studi ini bertujuan untuk menganalisis aspek hukum perjanjian jual beli properti. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik dalam praktik pengalihan hak milik di PT. Juma Suciland Property. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian empiris dengan sifat yuridis empiris, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dan menghubungkannya dengan fakta hukum yang terjadi di lapangan. Data diperoleh melalui observasi, wawancara dengan pihak terkait, dan studi dokumen terkait, kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan hak milik yang masih dalam bentuk cicilan di PT. Juma Suciland Property pada prinsipnya diperbolehkan, namun harus memenuhi persyaratan hukum perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHP dan memperoleh persetujuan dari pengembang sebagai pihak yang masih memiliki kepentingan hukum atas objek hak milik tersebut. Pengalihan tanpa mekanisme hukum yang sah berpotensi menimbulkan sengketa dan tidak memberikan kepastian hukum bagi pihak ketiga. Perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik diberikan selama transaksi dilakukan secara jujur, terbuka, dan berdasarkan dokumen yang tampak sah, serta didukung oleh penerapan prinsip kehati-hatian. Perlindungan tersebut bersifat preventif dan represif, tetapi tidak absolut karena masih dibatasi oleh hak dan kepentingan hukum para pengembang. Penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi pada pengembangan hukum perjanjian dan praktik jual beli properti, khususnya dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pengembang.</p>
<p>Ini adalah artikel akses terbuka di bawah CC BY-NC lisensi</p> 	<p>Penulis Korespondensi: Citra Nurdiana¹, Dahlan², Abdul Razak Nasution³. Universitas Pembangunan Panca Budi E-mail: dln@gmail.com, abdulrazak@dosen.pancabudi.ac.id</p>

PENDAHULUAN

Perjanjian adalah instrumen hukum yang mencerminkan komitmen bersama antara dua pihak atau lebih untuk melaksanakan suatu pencapaian yang berkaitan dengan ranah kekayaan. Dalam dinamika kehidupan sosial, interaksi antar individu untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari adalah hal yang tak terhindarkan. Contohnya dapat dilihat pada kegiatan jual beli yang umum terjadi di masyarakat. Meskipun tampak sederhana, transaksi tersebut pada dasarnya merupakan tindakan hukum yang berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum, meskipun seringkali pihak yang melakukannya tidak menyadarinya (Muhammad, 2002).

Konsekuensi hukum dapat bersifat positif maupun negatif. Dampak positif terjadi ketika suatu

tindakan hukum didasarkan pada itikad baik sejak awal, tidak hanya dari satu pihak tetapi juga dari semua pihak yang terlibat. Jika tidak didasarkan pada itikad baik, maka pasti akan menimbulkan konsekuensi negatif, yang pada akhirnya akan menyebabkan masalah, konflik, atau penyelesaian (Prodjodikoro, 2000). Perjanjian jual beli tanah dan properti merupakan tindakan hukum yang melibatkan dua ketentuan: hukum kontrak dan hukum agraria. Ketentuan hukum yang mengatur kontrak secara umum dapat ditemukan dalam KUHP (KUHP Perdata), sedangkan ketentuan hukum yang mengatur hukum agraria diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Agraria (UUPA). (Indonesia R., Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1960). Ketentuan lebih lanjut mengenai jual beli tanah diatur dalam peraturan turunan UUPA, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Indonesia R., 1997).

Seiring berjalannya waktu, praktik jual beli telah berkembang sangat pesat dan terjadi dengan berbagai terobosan dan variasi dalam metode seperti jual beli kredit yang dilakukan dengan menyerahkan barang di awal, dengan pembayaran dilakukan secara angsuran atau cicilan dalam jangka waktu yang ditentukan oleh kedua belah pihak, baik penjual maupun pembeli (Suhendi, 2014).

Sektor properti di Indonesia telah mengalami pertumbuhan pesat dalam beberapa dekade terakhir, khususnya di kota-kota besar dan daerah pinggiran kota yang sedang berkembang. Banyak orang yang ingin memiliki rumah atau properti untuk tempat tinggal atau investasi memilih skema pembayaran cicilan karena keterbatasan kemampuan finansial untuk melakukan pembayaran sekaligus. Skema ini umumnya melibatkan perjanjian jual beli pendahuluan (PPJB) di hadapan notaris sebelum pembayaran penuh atau sebelum properti diserahkan. (Ramadhan, 2025).

Skema jual beli properti secara angsuran ini bukannya tanpa risiko hukum. Salah satu risiko yang sangat besar adalah...Risiko kompleks terjadi ketika pembeli awal gagal menyelesaikan pembayaran cicilan mereka kepada Pengembang (atau penjual utama), tetapi hak kepemilikan properti kemudian "dibeli kembali" oleh pihak ketiga yang membayar sisa cicilan atau mengambil alih kewajiban pembayaran dari pembeli awal. Dalam banyak kasus, pihak ketiga ini kemudian menuntut kepemilikan properti atau hak-haknya, meskipun sertifikat properti atau jaminan masih dipegang oleh pihak lain, seperti bank sebagai kreditur atau pengembang.

Kasus seperti ini semakin penting untuk dikaji secara hukum karena menyentuh berbagai aspek, yaitu hukum kontrak (perjanjian), hukum agraria (hak atas tanah), perlindungan konsumen, dan kepastian hukum terkait hak kepemilikan properti. Dalam praktiknya, banyak pembeli "beritikad baik" yang menanggung sisa cicilan menghadapi kesulitan dalam memperoleh sertifikat properti atau hak yang jelas atas properti tersebut. Misalnya, penelitian menunjukkan bahwa meskipun pembeli kedua (yang mengambil alih cicilan) telah membayar seluruh cicilan, sertifikat properti masih ditahan di bank sebagai jaminan atas kredit pembeli pertama, sehingga menyulitkan pembeli kedua untuk secara hukum menarik atau menyitanya. (Sutrisnoputra & Sarna, 2015).

Selain itu, terdapat perdebatan mengenai keabsahan hukum kontrak jual beli cicilan (PPJB), khususnya mengenai keabsahan perjanjian tersebut jika transaksi tidak dilunasi segera atau Penelitian hukum normatif menunjukkan bahwa PPJB yang dibuat di hadapan notaris mengikat secara hukum para pihak, tetapi dalam praktiknya, prosedur formal atau verifikasi legalitas (misalnya, status tanah) terkadang tidak lengkap, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa yang signifikan. Lebih lanjut, dalam hal wanprestasi (gagal membayar cicilan) atau sengketa hak, para pihak dapat menghadapi konsekuensi hukum yang kompleks. Misalnya, sebuah studi menunjukkan bahwa pengalihan tanah atau hak milik melalui kontrak jual beli yang dijamin oleh pihak ketiga dapat dinyatakan tidak sah, dan bahkan berpotensi batal demi hukum, karena tidak memenuhi persyaratan untuk perjanjian yang sah. (Sitorus, 2024).

Penulis menyelidiki sebuah kasus yang melibatkan PT Juma Suciland Property. Masalah bermula ketika pihak pertama, sebagai debitur, melakukan pembayaran cicilan kepada PT Juma Suciland Property, sebagai kreditur dan pengembang, tetapi kemudian mengalami gagal bayar. Situasi ini berdampak signifikan terhadap stabilitas keuangan perusahaan. Pengembang telah mengeluarkan peringatan kepada debitur untuk segera melunasi tunggakan. Namun, tanpa pemberitahuan atau persetujuan dari PT Juma Suciland Property, pihak pertama mengalihkan atau menjual unit properti tersebut kepada pihak ketiga. Fakta ini baru diketahui oleh PT Juma Suciland Property setelah transaksi dengan pihak ketiga selesai. Pada akhirnya, pihak ketiga mengambil alih kewajiban kredit yang sebelumnya ditanggung oleh pihak pertama.

Penting juga untuk dicatat bahwa ada keputusan pengadilan mengenai hak untuk membeli kembali dalam perjanjian jual beli tanah yang dapat dijadikan sebagai preseden hukum. Misalnya, keputusan No.

38/Pdt.G/2019/PN.Bandung membahas perjanjian jual beli tanah dengan hak untuk membeli kembali, dan hakim menyatakan bahwa hak penjual untuk membeli kembali tanah yang dijual diatur oleh Pasal 1519 KUHP, asalkan disepakati dalam perjanjian tersebut. (Risha, Rafiqi, & Kartika, 2022). Dengan demikian, latar belakang permasalahan penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Kerentanan Hukum bagi Pihak Ketiga
Pihak ketiga yang mengambil alih pembayaran cicilan mungkin menghadapi ketidakpastian hukum terkait hak kepemilikan mereka, terutama jika hak milik belum dialihkan atau masih digunakan sebagai jaminan. Kedudukan hukum mereka seringkali tidak jelas meskipun mereka telah membayar sisa kewajiban cicilan.
2. Kekuasaan Perjanjian Jual Beli
Meskipun perjanjian cicilan PPJB mengikat secara hukum di hadapan notaris, praktiknya rentan terhadap kesalahan prosedural dan verifikasi legalitas, yang dapat menyebabkan perselisihan di kemudian hari.
3. Konflik antara Ikatan Agraria dan Kepemilikan
Meskipun kontrak telah dibuat, pengalihan kepemilikan properti (misalnya, melalui Akta Jual Beli) mungkin belum terjadi, sehingga pihak ketiga yang mengambil alih Pihak yang menerima pembayaran secara angsuran belum menjadi pemilik sah. Hal ini menimbulkan konflik antara hak kontraktual dan hak agraria (kepemilikan formal atas tanah/bangunan).
4. Preseden Hukum dan Hak untuk Membeli Kembali
Kasus-kasus putusan pengadilan mengenai “hak untuk membeli kembali” menunjukkan bahwa prinsip ini dapat digunakan dalam sengketa jual beli properti, tetapi penerapannya sangat bergantung pada isi kontrak dan fakta-fakta perjanjian.
5. Perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berperilaku baik.
Diperlukan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang memiliki “niat baik” dalam mengambil alih pembayaran cicilan, agar kepentingan mereka tidak diabaikan atau dirugikan, terutama dalam skema cicilan yang kompleks dan melibatkan jaminan dari pihak lain (seperti bank).

METODE

Riset Hukum: Riset ini termasuk dalam kategori riset hukum karena berfokus pada menganalisis peraturan dan kebijakan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan reformasi agraria, khususnya Redistribusi lahan dan pendaftaran lahan sistematis yang komprehensif. Penelitian ini termasuk dalam ranah hukum. kategori penelitian dengan pendekatan yuridis empiris, menggabungkan analisis hukum (yuridis) dengan lapangan. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yang bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisis secara lengkap dan akurat hukum dan peraturan mengenai jual beli properti pada periode kredit kepada pihak ketiga.

Penelitian ini akan menggunakan metode penelitian hukum dengan pendekatan yuridis empiris. Menggabungkan analisis hukum dan studi lapangan. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data hukum kualitatif, yaitu data hukum berupa poin normatif dan pemikiran hukum lainnya. Menurut Zainuddin Ali, sumber data yang digunakan dibagi menjadi dua bagian: data primer dan data sekunder. (Ali, 2011). Dalam penelitian ini, data primer diprioritaskan karena harus menggunakan wawancara tatap muka dengan responden. (Hardani, 2020). Wawancara dilakukan melalui dialog langsung dengan informan untuk mengumpulkan informasi mendalam mengenai perspektif, pengalaman, dan penilaian mereka terhadap objek penelitian. Selanjutnya, studi dokumen dilakukan dengan menganalisis berbagai dokumen yang relevan untuk mendapatkan data tertulis yang mendukung pemahaman dan analisis masalah penelitian. Setelah data terkumpul sepenuhnya, langkah selanjutnya adalah analisis data. Makalah ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, membandingkan ketentuan hukum yang ada dengan praktik aktual di lapangan. (Yulianto & Patrisius, 2016).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan sembilan responden yang merupakan penjual properti kepada pihak ketiga yang masih dalam proses pembayaran cicilan di PT. Juma Suciland Property, diperoleh gambaran umum mengenai praktik pengalihan perjanjian jual beli yang terjadi di lapangan. Responden AS menyatakan bahwa pengalihan properti kepada pihak ketiga dilakukan karena ketidakmampuan untuk melanjutkan pembayaran cicilan. Ia mengakui bahwa transaksi tersebut dilakukan

berdasarkan Perjanjian Jual Beli yang Mengikat (PPJB) dan kesepakatan terselubung dengan pembeli baru, tanpa terlebih dahulu memperoleh persetujuan tertulis dari pengembang. Menurutnya, praktik ini dianggap normal selama pembeli baru bersedia melanjutkan kewajiban pembayaran cicilan.

Responden BR mengungkapkan sentimen serupa, menjelaskan bahwa dia tidak menyadari hal tersebut. Adanya klausul larangan pengalihan dalam perjanjian awal dengan pengembang. Ia berasumsi bahwa selama cicilan dibayar secara konsisten, pengembang tidak akan mempermasalahkan siapa yang melakukan pembayaran. Namun, dalam praktiknya, pengalihan tersebut menimbulkan tantangan administratif ketika pembeli ketiga berupaya melanjutkan perjanjian tersebut.

Responden CM menyatakan bahwa sebelum mengalihkan properti tersebut kepada pihak ketiga, ia hanya memberikansalinan PPJB dan bukti pembayaran cicilan kepada pembeli baru. Dia mengakui bahwa dia tidak melibatkan notaris atau PPAT dalam proses transfer karena dia menganggap transaksi tersebut sebagai perjanjian internal antara para pihak. Hal ini kemudian menimbulkan kekhawatiran di antara pembeli ketiga mengenai kepastian hukum terkait properti tersebut.

Sementara itu, responden DH menyatakan bahwa pihak ketiga membeli properti tersebut dengan itikad baik dan telah melakukan pembayaran penuh kepada penjual asli. Namun, pengembang menolak untuk mengakui pengalihan tersebut karena kurangnya persetujuan resmi. Situasi ini membuat pembeli ketiga berada dalam posisi yang kurang menguntungkan meskipun telah memenuhi kewajiban keuangannya kepada penjual sebelumnya.

Pihak tergugat, EP, menyatakan bahwa kurangnya penjelasan dari pengembang mengenai mekanisme pengalihan merupakan faktor utama dalam sengketa tersebut. Menurutnya, tidak ada komunikasi yang jelas sejak awal mengenai prosedur pengalihan selama pembayaran cicilan berlangsung, sehingga baik penjual maupun pembeli ketiga berasumsi bahwa pengalihan dapat dilakukan secara bebas.

Responden FL menjelaskan bahwa transfer tersebut dilakukan karena kebutuhan ekonomi yang mendesak. Ia mengakui bahwa transaksi dengan pihak ketiga tersebut terutama didasarkan pada kepercayaan dan kesepakatan lisan.

perjanjian. Setelah pengalihan, pembeli ketiga terus melakukan pembayaran cicilan, tetapi tidak memiliki dasar hukum yang kuat karena hal itu tidak termasuk dalam perjanjian dengan pengembang.

Responden GN menilai bahwa posisi hukum baik penjual asli maupun pembeli ketiga sama-sama lemah karena tidak adanya pembaharuan perjanjian (novasi). Ia berpendapat bahwa pengembang seharusnya menyediakan mekanisme formal untuk memastikan pengalihan tersebut sah secara hukum dan tidak merugikan salah satu pihak.

Responden HT menyatakan bahwa pengalihan properti kepada pihak ketiga dilakukan karena kebutuhan praktis, tanpa mempertimbangkan konsekuensi hukum jangka panjang. Ia baru menyadari risiko hukum tersebut ketika pembeli ketiga meminta kepastian mengenai status kepemilikan dan perlindungan hukum jika terjadi perselisihan di masa mendatang.

Terakhir, responden IK mengungkapkan bahwa dalam praktiknya, banyak penjual awal memilih transfer informal karena proses transfer formal dianggap rumit dan mahal. Namun, responden mengakui bahwa praktik ini berpotensi menimbulkan konflik hukum, khususnya mengenai keabsahan perjanjian dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pembeli dengan itikad baik.

Berdasarkan hasil wawancara secara keseluruhan, dapat disimpulkan bahwa pengalihan kepemilikan properti secara cicilan di PT. Juma Suciland Property umumnya dilakukan tanpa dasar hukum yang memadai. mekanisme tersebut dan tanpa persetujuan resmi dari pengembang. Situasi ini menciptakan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan pihak ketiga sebagai pembeli. Oleh karena itu, diperlukan peraturan dan perlindungan hukum yang lebih jelas untuk praktik pengalihan perjanjian jual beli properti.

Berdasarkan wawancara dengan perwakilan manajemen PT. Juma Suciland Property, terungkap bahwa pada prinsipnya, setiap transaksi jual beli properti yang dilakukan oleh perusahaan tunduk pada ketentuan perjanjian awal antara pengembang dan pembeli awal. PT. Juma Suciland Property menekankan bahwa selama pembayaran cicilan belum lunas, hak hukum atas properti tetap berada di tangan pengembang, dan oleh karena itu, setiap pengalihan kepada pihak ketiga memerlukan persetujuan tertulis dari perusahaan.

Pengembang menjelaskan bahwa Perjanjian Jual Beli (PPJB) mencakup klausul yang melarang pengalihan hak dan kewajiban tanpa izin pengembang. Klausul ini adalah Tujuannya adalah untuk menjaga ketertiban administrasi, memastikan pembayaran cicilan, dan memberikan perlindungan hukum

bagi semua pihak yang terlibat. Menurut PT. Juma Suciland Property, pengalihan sepihak oleh pembeli awal kepada pihak ketiga berpotensi menimbulkan masalah hukum, terutama dalam hal wanprestasi atau keterlambatan pembayaran.

Selanjutnya, PT. Juma Suciland Property mengakui bahwa dalam praktiknya, pembeli awal masih mentransfer properti kepada pihak ketiga tanpa mengikuti prosedur resmi. Dalam situasi ini, pengembang menyatakan bahwa mereka tidak dapat secara otomatis mengakui pihak ketiga sebagai pembeli yang sah, karena tidak ada hubungan hukum langsung antara perusahaan dan pihak ketiga. Akibatnya, segala risiko hukum yang timbul dari transfer tanpa izin tersebut berada di luar tanggung jawab pengembang.

Namun, PT. Juma Suciland Property juga menyatakan bahwa perusahaan terbuka terhadap kemungkinan pengalihan kepada pihak ketiga selama dilakukan melalui mekanisme yang sah, seperti perpanjangan perjanjian (novasi) dan memenuhi persyaratan administratif yang ditentukan. Mekanisme ini meliputi permohonan tertulis, verifikasi kemampuan keuangan pihak ketiga, dan penandatanganan perjanjian baru untuk memastikan kedudukan hukum para pihak jelas dan terlindungi.

Mengenai perlindungan pembeli pihak ketiga, pengembang menyatakan bahwa transparansi informasi adalah penting. Namun, tanggung jawab utama untuk mengkomunikasikan status cicilan dan ketentuan perjanjian tetap berada pada pembeli asli, sebagai pihak yang memulai transfer. Pengembang menekankan bahwa pihak ketiga harus meninjau secara menyeluruh dokumen dan ketentuan perjanjian sebelum melakukan transaksi pembelian kembali.

Berdasarkan hasil wawancara, dapat disimpulkan bahwa PT. Juma Suciland Property memandang pengalihan properti secara angsuran sebagai tindakan hukum yang diperbolehkan dengan batasan dan syarat tertentu. hak. Pengalihan hanya dapat diakui secara hukum jika dilakukan dengan persetujuan pengembang dan melalui mekanisme yang telah ditetapkan. Tanpa prosedur tersebut, pihak ketiga tidak memiliki kedudukan hukum terhadap pengembang, yang berpotensi menimbulkan sengketa dan ketidakpastian hukum.

Diskusi

Analisis Hukum atas Perjanjian Jual Beli Properti yang Masih dalam Proses Pembayaran Angsuran Ketika Dialihkan kepada Pihak Ketiga di PT. Juma Suciland Property.

Perjanjian jual beli properti yang masih dalam proses pembayaran cicilan pada dasarnya adalah perjanjian yang belum menghasilkan pengalihan hak secara penuh. Dalam praktiknya di PT. Juma Suciland Property, hubungan hukum antara pengembang dan pembeli awal telah terjalin. Melalui Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang bersifat mengikat, yaitu hanya menciptakan hak dan kewajiban, namun belum mengalihkan hak kepemilikan atas tanah atau bangunan. Selama kewajiban pembayaran cicilan belum selesai, hak hukum atas properti tersebut masih berada pada pengembang, sehingga pembeli awal tidak memiliki wewenang penuh untuk mengalihkan objek perjanjian kepada pihak lain. (Setiawan, 2007).

Dilihat dari perspektif hukum kontrak sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal...1320, perjanjian jual beli properti yang dibuat antara pembeli awal dan pihak ketiga tetap harus memenuhi persyaratan kontrak yang sah, yaitu adanya kesepakatan, kapasitas para pihak, objek yang spesifik, dan sebab yang sah (Harahap, 2016). Namun, pemenuhan syarat-syarat tersebut tidak serta merta menjadikan pengalihan tersebut sah dan mengikat pengembang jika pengalihan dilakukan tanpa persetujuan pihak yang secara hukum masih memegang hak atas objek perjanjian tersebut. Dengan kata lain, keabsahan perjanjian antara pembeli awal dan pihak ketiga tidak secara otomatis menimbulkan konsekuensi hukum bagi pengembang sebagai pihak ketiga yang tidak menandatangani perjanjian tersebut.

Berdasarkan penelitian empiris, praktik pengalihan properti yang masih dalam cicilan di PT. Juma Suciland Property umumnya dilakukan secara terselubung, berdasarkan kepercayaan antara penjual asli dan pembeli pihak ketiga. Penjual asli cenderung berasumsi bahwa selama cicilan dibayar, identitas pihak yang melakukan pembayaran bukanlah masalah hukum. Asumsi ini menunjukkan adanya kesenjangan pemahaman hukum antara praktik aktual dan ketentuan normatif yang berlaku, khususnya mengenai prinsip privitas kontrak, di mana suatu perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya.

Dalam konteks pengalihan kontrak, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengakui mekanisme pengalihan, Subrogasi, dan novasi, sebagaimana tercermin dalam Pasal 1381 KUHP. Dari ketiga mekanisme ini, novasi merupakan bentuk pengalihan yang paling relevan dalam kasus di mana pembeli awal digantikan oleh pembeli pihak ketiga (Subekti, 2005). Novasi mengakhiri perjanjian lama dan menciptakan perjanjian baru, sehingga secara hukum menggantikan pembeli asli. Namun, berdasarkan

wawancara dengan PT. Juma Suciland Property, mekanisme ini hanya dapat diimplementasikan dengan persetujuan tertulis dari pengembang dan pemenuhan persyaratan administratif tertentu. Tanpa novasi, posisi pembeli pihak ketiga tidak diakui secara hukum oleh pengembang.

Lebih lanjut, analisis ini juga menunjukkan bahwa klausul yang melarang pengalihan tanpa persetujuan pengembang yang terdapat dalam PPJB mengikat secara hukum sebagai bagian dari prinsip *pacta sunt servanda*. Klausul ini tidak dapat diabaikan secara sepihak oleh pembeli awal karena alasan kebutuhan ekonomi atau kesepakatan pribadi dengan pihak ketiga. Oleh karena itu, setiap pengalihan yang dilakukan melanggar klausul ini berpotensi diklasifikasikan sebagai pelanggaran kontrak, yang memberi pengembang hak untuk menolak pengalihan atau bahkan membatalkan perjanjian sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dari perspektif perlindungan hukum, pembeli pihak ketiga seringkali berada dalam posisi yang lemah bahkan ketika bertindak dengan itikad baik. Pembeli pihak ketiga biasanya telah melakukan pembayaran kepada penjual asli dan

Pembeli pihak ketiga terus membayar cicilan, tetapi tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan pengembang. Situasi ini menciptakan ketidakpastian hukum, terutama jika terjadi perselisihan, tunggakan pembayaran, atau pembatalan perjanjian oleh pengembang. Secara hukum, pembeli pihak ketiga tidak dapat menuntut hak kepemilikan terhadap pengembang karena mereka tidak terdaftar sebagai pihak dalam perjanjian awal.

Konsep pembeli dengan itikad baik sangat penting dalam menganalisis posisi hukum pihak ketiga. Yurisprudensi Mahkamah Agung secara konsisten menegaskan bahwa pembeli dengan itikad baik berhak atas perlindungan hukum, terutama ketika transaksi dilakukan berdasarkan dokumen yang tampak sah dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum (Harsono, 2008). Namun, dalam konteks properti yang masih dalam proses jual beli, Meskipun pembayaran dilakukan secara angsuran, perlindungan ini memiliki batasan, karena kepemilikan belum dialihkan dan masih berada di tangan pengembang. Oleh karena itu, itikad baik pembeli pihak ketiga tidak dapat mengesampingkan hak-hak pengembang, yang masih memiliki wewenang hukum atas properti tersebut.

Peran pengembang dalam konteks ini sangat penting, terutama terkait transparansi informasi dan penyediaan mekanisme pengalihan yang jelas. Berdasarkan wawancara, PT. Juma Suciland Property pada prinsipnya terbuka terhadap kemungkinan pengalihan kepada pihak ketiga, tetapi memerlukan prosedur formal untuk memastikan kepastian hukum. Hal ini menunjukkan bahwa, dari perspektif normatif, pengalihan properti cicilan tidak sepenuhnya dilarang, melainkan diperbolehkan dengan hak yang terbatas dan bersyarat.

Selanjutnya, keterlibatan notaris dan/atau Pejabat Akta Tanah (PPAT) harus dioptimalkan sejak tahap pengikatan awal hingga pengalihan perjanjian. PPJB (Perjanjian Jual Beli) yang disusun tanpa pengawasan pejabat berwenang cenderung membuka ruang untuk kesalahpahaman dan sengketa hukum. Pengalihan yang hanya berdasarkan perjanjian terselubung tidak memberikan kepastian hukum yang memadai bagi pembeli pihak ketiga, khususnya terkait pendaftaran hak milik tanah di masa mendatang. (Jumaiyah, 2022).

Berdasarkan analisis keseluruhan ini, dapat disimpulkan bahwa pengalihan penjualan properti dan Perjanjian jual beli yang masih dalam pembayaran cicilan kepada pihak ketiga di PT. Juma Suciland Property secara hukum berada di area abu-abu jika tidak dilakukan melalui mekanisme yang sah. Secara normatif, pengalihan hanya dapat diakui dan mendapatkan perlindungan hukum jika dilakukan dengan persetujuan pengembang, melalui pembaharuan perjanjian (novasi), dan sesuai dengan hukum perdata dan agraria yang berlaku. Tanpa mekanisme tersebut, pembeli pihak ketiga rentan dan berpotensi kehilangan perlindungan hukum meskipun mereka bertindak dengan itikad baik.

Selain keabsahan dan mekanisme pengalihan perjanjian, pembahasan penting yang perlu ditambahkan adalah keseimbangan posisi antara para pihak dalam jual beli properti dan perjanjian pembelian masih dalam pembayaran cicilan. Dalam praktiknya di PT. Juma Suciland Property, kontrak standar yang digunakan oleh pengembang cenderung menempatkan pembeli pada posisi yang lebih lemah. Klausul yang melarang pengalihan tanpa persetujuan pengembang, meskipun sah secara hukum, berpotensi menciptakan ketidaksetaraan jika tidak diimbangi dengan mekanisme pengalihan yang jelas, terjangkau, dan mudah diakses bagi pembeli.

Prinsip kebebasan kontrak dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seharusnya tidak hanya diartikan sebagai kebebasan pengembang untuk menentukan isi perjanjian, tetapi juga

harus disertai dengan prinsip keadilan dan kewajaran. Jika suatu klausul dalam perjanjian sepenuhnya mengecualikan kemungkinan pengalihan atau tidak memberikan solusi bagi pembeli yang mengalami kesulitan ekonomi, maka perjanjian tersebut berpotensi bertentangan dengan prinsip keadilan kontraktual dan perlindungan konsumen. (Harsono, 2008).

Pembahasan penting lainnya menyangkut status hukum Perjanjian Jual Beli (PPJB). PPJB bukanlah bukti kepemilikan, melainkan perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari. Oleh karena itu, pengalihan yang hanya berdasarkan PPJB tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk menuntut pengalihan hak atas tanah kepada pihak ketiga.

Dalam praktiknya, banyak pembeli pihak ketiga secara keliru menganggap PPJB sebagai dasar kepemilikan yang kuat. Kesalahpahaman ini meningkatkan risiko sengketa ketika pengembang menolak untuk mengakui hal tersebut. Oleh karena itu, PPJB harus dipahami dengan benar sebagai instrumen yang mengikat, bukan sebagai sarana untuk melegitimasi pengalihan hak. Aspek penting lainnya adalah tanggung jawab hukum pengembang dari perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Meskipun pengembang bukan pihak dalam perjanjian antara pembeli awal dan pembeli pihak ketiga, sebagai pelaku bisnis, pengembang tetap berkewajiban untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai status properti, klausul perjanjian, dan mekanisme pengalihan. (Limbong, 2022).

Jika pengembang mengetahui adanya praktik pengalihan yang tidak sah tetapi membiarkannya terjadi tanpa klarifikasi atau tindakan pencegahan, hal ini berpotensi diklasifikasikan sebagai kelalaian. Dalam konteks ini, perlindungan konsumen menjadi relevan dalam menilai sejauh mana pengembang dapat dimintai pertanggungjawaban jika pembeli pihak ketiga menderita kerugian akibat kurangnya transparansi.

Pembahasan penting lainnya menyangkut risiko hukum yang timbul jika terjadi wanprestasi setelah pengalihan kepada pihak ketiga. Dalam situasi di mana pembeli awal telah menerima pembayaran dari pihak ketiga tetapi pihak ketiga gagal melanjutkan pembayaran cicilan, pengembang secara hukum tetap bertanggung jawab kepada pembeli awal yang disebutkan dalam perjanjian. Situasi ini menciptakan konflik kepentingan dan potensi terjadinya banyak perselisihan antara pengembang, pembeli awal, dan pembeli pihak ketiga.

Lebih lanjut, pembatalan sepihak perjanjian oleh pengembang karena wanprestasi seringkali mengakibatkan kerugian ganda bagi pembeli pihak ketiga. Terlepas dari niat baik, pembeli pihak ketiga dapat kehilangan dana yang dibayarkan kepada pembeli asli tanpa memperoleh kepemilikan properti. Situasi ini memperkuat urgensi untuk menetapkan mekanisme pengalihan yang jelas dan perlindungan hukum yang memadai. Dengan peraturan yang jelas, pengalihan kepada pihak ketiga dapat dilakukan secara tertib dan legal, memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi pengembang, pembeli asli, dan pembeli pihak ketiga. Hal ini pada akhirnya akan meningkatkan kepastian hukum dan mencegah perselisihan yang berulang dalam praktik penjualan properti yang masih dalam proses pembayaran cicilan.

Perlindungan Hukum yang Diberikan kepada Pihak Ketiga sebagai Pembeli dengan Itikad Baik dalam Transaksi Pengalihan Properti yang Belum Lunas di PT. Juma Suciland Property

Perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang bertindak sebagai pembeli dengan itikad baik merupakan isu sentral dalam transaksi pengalihan properti yang belum lunas. Dalam konteks PT. Juma Suciland Property, isu ini semakin rumit karena objek transaksi masih terikat oleh Perjanjian Jual Beli. Perjanjian Jual Beli (PPJB), dan pembeli asli belum sepenuhnya memenuhi kewajiban pembayaran cicilannya. Secara hukum, situasi ini menempatkan pihak ketiga dalam posisi yang rentan, karena meskipun mereka telah melakukan pembayaran dan bertindak dengan itikad baik, kepemilikan properti belum sepenuhnya dialihkan.

Konsep pembeli dengan itikad baik dalam hukum perdata Indonesia pada dasarnya merujuk pada pihak yang melakukan transaksi secara jujur, adil, dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum pada objek perjanjian. Pembeli dengan itikad baik bertindak berdasarkan dokumen yang tampak sah, prosedur umum, dan keyakinan bahwa pihak yang mentransfer memiliki wewenang untuk melakukannya. Yurisprudensi Mahkamah Agung telah menegaskan bahwa pembeli dengan itikad baik berhak mendapatkan perlindungan hukum untuk menjaga kepastian dan keadilan dalam hukum perdata.

Dalam praktik pengalihan harta tak bertuan di PT. Juma Suciland Property, pihak ketiga umumnya memperoleh informasi dan dokumen dari pembeli awal, termasuk PPJB (Perjanjian Jual Beli), bukti pembayaran cicilan, dan pernyataan bahwa kewajiban akan dilanjutkan. Secara subyektif,

tindakan ini mencerminkan itikad baik, karena pihak ketiga berupaya untuk memenuhi kewajibannya. kewajiban keuangan dan tidak bermaksud untuk mengambil alih properti secara tidak sah (Jamal, 2000). Namun, secara objektif, itikad baik tersebut belum tentu cukup untuk memberikan perlindungan hukum yang kuat jika pengalihan dilakukan tanpa persetujuan pengembang dan tanpa perpanjangan perjanjian secara hukum.

Perlindungan hukum bagi pembeli pihak ketiga dalam konteks ini dapat dianalisis melalui dua pendekatan utama: perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah sengketa dan kerugian sejak awal transaksi. Dalam hal ini, keberadaan peraturan, klausul perjanjian yang jelas, dan kewajiban untuk mengungkapkan informasi merupakan instrumen penting. Pengembang, sebagai pelaku bisnis, memiliki kewajiban moral dan hukum untuk menyusun perjanjian yang transparan, termasuk secara eksplisit menyatakan ketentuan yang melarang atau mengusulkan prosedur untuk transfer kepada pihak ketiga.

Selain itu, perlindungan preventif juga diterapkan melalui verifikasi wajib terhadap dokumen dan status hukum properti sebelum transaksi pengalihan dilakukan. Keterlibatan notaris atau PPAT dalam proses pengalihan seharusnya menjadi praktik standar, bertujuan untuk memastikan bahwa pembeli pihak ketiga memahami status hukum properti yang beredar. Dengan verifikasi ini, pembeli pihak ketiga dapat memahami dengan jelas apakah pengalihan tersebut diizinkan, prosedur yang diperlukan, dan potensi risiko hukum. (Indonesia, 1997).

Namun, realita di lapangan menunjukkan bahwa perlindungan preventif seringkali tidak berfungsi secara optimal. Banyak transfer dilakukan secara diam-diam, tanpa sepengetahuan pengembang dan tanpa bantuan pejabat yang berwenang. (Medaline, 2021). Dalam situasi ini, pembeli pihak ketiga masih memerlukan perlindungan hukum represif jika terjadi sengketa. Perlindungan represif diberikan melalui mekanisme penegakan hukum, seperti gugatan perdata atas pelanggaran kontrak atau tindakan melawan hukum terhadap pembeli awal yang mengalihkan properti tanpa kewenangan hukum.

Dalam konteks PT. Juma Suciland Property, pembeli pihak ketiga yang bertindak dengan itikad baik dapat menggugat pembeli asli atas kerugian yang diakibatkan oleh pengalihan yang tidak sah. Gugatan ini dapat ditujukan untuk mendapatkan kompensasi atas kerugian materiil maupun non-materiil. Lebih lanjut, pembeli pihak ketiga juga dapat menempuh mediasi atau penyelesaian sengketa non-litigasi sebagai upaya untuk mencapai kesepakatan yang adil antara para pihak.

Namun, perlindungan hukum bagi pembeli pihak ketiga memiliki keterbatasan yang jelas. Secara normatif, pengembang tidak dapat dipaksa untuk mengakui pengalihan yang dilakukan tanpa persetujuan dan tanpa mekanisme hukum yang sah, karena hak kepemilikan sah atas properti tersebut tetap berada di tangan pengembang. Oleh karena itu, perlindungan hukum. Ketentuan bagi pembeli yang beritikad baik tidak boleh diartikan sebagai pengabaian hak pengembang, melainkan harus ditempatkan dalam kerangka penyeimbangan kepentingan para pihak.

Dari perspektif hukum perlindungan konsumen, pembeli pihak ketiga dapat dianggap sebagai konsumen. Pembeli berhak atas informasi yang akurat dan jelas. Jika pengembang mengetahui adanya praktik pengalihan yang tidak sah tetapi gagal memberikan peringatan atau klarifikasi yang memadai, ada potensi kelalaian yang dapat menimbulkan tanggung jawab hukum. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik sangat berkaitan dengan kewajiban pengembang untuk bertindak transparan dan bertanggung jawab sebagai pelaku bisnis.

Secara keseluruhan, perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak ketiga sebagai pembeli dengan itikad baik dalam transaksi pengalihan properti dengan PT. Juma Suciland Property terbatas dan bersyarat. Perlindungan ini hanya dapat terwujud secara optimal jika pengalihan dilakukan melalui mekanisme hukum, dengan persetujuan pengembang, dan disertai dengan pembaruan perjanjian yang jelas. Tanpa langkah-langkah ini, pembeli pihak ketiga tetap rentan meskipun mereka bertindak dengan itikad baik. Oleh karena itu, penguatan regulasi, transparansi perjanjian, dan kesadaran hukum para pihak diperlukan untuk memastikan kepastian dan keadilan dalam transaksi pengalihan properti di mana cicilan masih dibayarkan.

Pembahasan penting yang perlu ditambahkan adalah penerapan doktrin legitimasi. Harapan atau kepercayaan yang sah dalam transaksi pengalihan properti yang belum sepenuhnya dibayar. Pihak ketiga, sebagai pembeli dengan itikad baik, umumnya membentuk harapan hukum berdasarkan tindakan dan sikap pihak sebelumnya, termasuk pembeli awal dan pengembang. Ketika pengembang benar-benar menerima

pembayaran cicilan dari pihak ketiga atau tidak menolak kehadiran pihak ketiga dalam jangka waktu tertentu, kondisi ini dapat menimbulkan keyakinan yang sah bahwa pengalihan tersebut secara implisit diterima. Dalam konteks ini, perlindungan hukum bagi pembeli dengan itikad baik dapat diperkuat dengan berargumen bahwa pasif atau

Penerimaan tidak langsung oleh pengembang berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum. Meskipun doktrin ini tidak serta merta mengesampingkan klausul perjanjian, doktrin ini dapat digunakan untuk menilai apakah ada unsur kelalaian atau sikap yang tidak konsisten yang merugikan pembeli pihak ketiga.

Aspek penting lainnya adalah potensi penyalahgunaan keadaan selama proses transfer. Pembeli pihak ketiga seringkali berada dalam posisi rentan karena keterbatasan informasi dan ketergantungan pada pernyataan pembeli asli. Jika pembeli asli sengaja memanfaatkan situasi ini, misalnya dengan menyembunyikan klausul yang melarang pengalihan atau status angsuran yang belum dibayar, perjanjian pengalihan tersebut dapat dianggap cacat.

Dalam konteks perlindungan hukum, pembeli yang bertindak dengan itikad baik berhak untuk memulihkan hak-haknya jika terbukti menjadi korban penyalahgunaan keadaan. Hal ini menjadi dasar penting untuk menilai tanggung jawab hukum pembeli asli dan membuka jalan untuk pembatalan perjanjian atau klaim kompensasi. Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik juga tidak terlepas dari prinsip uji tuntas. Pembeli pihak ketiga diwajibkan untuk melakukan pemeriksaan yang wajar terhadap dokumen, status pembayaran, dan klausul perjanjian sebelum melakukan transaksi. Jika pembeli pihak ketiga mengabaikan kewajiban kehati-hatian ini, klaim mereka sebagai pembeli yang beritikad baik dapat dipertanyakan.

Dengan demikian, perlindungan hukum bukanlah mutlak, melainkan bergantung pada sejauh mana pembeli pihak ketiga secara aktif berupaya memastikan legalitas transaksi tersebut. Prinsip ini sangat penting untuk menjaga keseimbangan antara perlindungan hukum dan tanggung jawab pribadi dalam transaksi perdata.

Pembahasan lebih lanjut yang sama pentingnya menyangkut implikasi pengalihan terhadap keberadaan hipotek jika properti tersebut dijamin kepada lembaga pembiayaan. Dalam situasi ini, kepentingan kreditur diutamakan menurut hukum. Perlindungan hukum bagi pembeli pihak ketiga tidak boleh mengesampingkan hak istimewa kreditur sebagai pemegang hipotek.

Oleh karena itu, pengalihan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan kreditur berpotensi batal atau setidaknya tidak dapat dipertahankan terhadap kreditur. Pembeli pihak ketiga harus menyadari bahwa perlindungan hukum yang diberikan kepada mereka tidak menghilangkan hak eksekusi kreditur atas harta tersebut.

Pembahasan penting terakhir menyangkut urgensi harmonisasi hukum kontrak dan hukum perlindungan konsumen. Dalam praktiknya, sengketa mengenai pengalihan properti secara angsuran sering kali berada di persimpangan kedua rezim hukum ini. Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik tidak dapat dianalisis hanya dari perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; hal itu juga harus mempertimbangkan prinsip-prinsip perlindungan konsumen, khususnya yang berkaitan dengan informasi, keadilan, dan keseimbangan.

Harmonisasi ini diperlukan untuk memastikan bahwa pembeli pihak ketiga tidak sepenuhnya dibebani risiko akibat daya tawar yang lemah dan kurangnya informasi, sambil tetap menjaga kepastian hukum dan kepentingan pengembang sebagai pelaku bisnis. Kesimpulan dari pembahasan di atas menekankan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik dalam transaksi pengalihan properti yang melibatkan PT. Juma Suciland Property bersifat multidimensional, meliputi aspek kontraktual, perlindungan konsumen, kehati-hatian, dan penyeimbangan kepentingan para pihak. Perlindungan hukum tidak hanya bergantung pada itikad baik pembeli, tetapi juga pada struktur perjanjian, sikap pengembang, dan kepatuhan terhadap mekanisme hukum yang berlaku.

KESIMPULAN

Analisis hukum atas perjanjian jual beli properti yang masih dalam proses pembayaran cicilan ketika dialihkan kepada pihak ketiga di PT. Juma Suciland Property menunjukkan bahwa dalam prinsipnya, pengalihan tidak dilarang, tetapi harus mematuhi ketentuan hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHP dan tunduk pada klausul yang disepakati dalam perjanjian awal antara pembeli pertama dan pengembang. Pengalihan properti yang masih dalam status cicilan hanya dapat dianggap sah secara hukum jika dilakukan dengan persetujuan tertulis dari PT. Juma Suciland Property

sebagai pemegang hak atas objek tersebut atau sebagai pihak yang masih memiliki kepentingan hukum dalam properti tersebut. Tanpa persetujuan tersebut, pengalihan hanyalah kesepakatan perdata antar individu, tidak mengikat pengembang dan berpotensi menimbulkan sengketa hukum di masa mendatang. Oleh karena itu, keabsahan pengalihan sebagian besar ditentukan oleh mekanisme hukum yang digunakan, seperti novasi, subrogasi, atau pengalihan hak, serta keterlibatan pejabat yang berwenang untuk memastikan kepastian dan perlindungan hukum.

Perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pembeli dengan itikad baik dalam transaksi jual beli properti yang belum lunas di PT. Juma Suciland Property pada dasarnya diberikan selama pihak ketiga dapat membuktikan bahwa transaksi tersebut dilakukan secara jujur, terbuka, dan berdasarkan dokumen yang tampak sah. Perlindungan hukum ini meliputi perlindungan preventif melalui kewajiban transparansi informasi, kejelasan klausul perjanjian, dan verifikasi status hukum objek properti, serta perlindungan represif melalui upaya hukum perdata jika terjadi wanprestasi atau sengketa. Namun, perlindungan hukum ini tidak mutlak, karena masih dibatasi oleh kewajiban kehati-hatian pihak ketiga dan hak PT. Juma Suciland Property sebagai pelaku usaha dan pemegang kepentingan hukum atas properti yang belum lunas. Dengan demikian, perlindungan bagi pembeli dengan itikad baik harus ditempatkan secara seimbang agar tidak menghilangkan kepastian hukum dan hak pihak lain.

REFERENSI

- Ali, Z. (2011). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harahap, SAYA (2016). *Perjanjian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hardani. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*. Yogyakarta: Pustaka Ilmu.
- Harsono, B. (1998). *Hukum Adat dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Program Pertanahan*. Bandung: Alumni.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Terbentuknya UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Indonesia, R. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jakarta: JDIH Republik Indonesia.
- Indonesia, R. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Jakarta: JDIH Republik Indonesia.
- Jamal, E. (2000). *Beberapa Permasalahan Dalam Pelaksanaan Reformasi Agraria di Indonesia*. *Jurnal FAE*, 18(1).
- Jumaiyah. (2022). *Agraria dan Ruang Lingkup*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Limbong, B. (2022). *Hukum Agraria Nasional*. Bandung: Jala Permata Aksara.
- Medali, OF (2021). *Monograf Reforma Agraria: Pelaksanaan Reforma Agraria di Sumatera Utara*. Medan : CV. Haritsa.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Pers Universitas Mataram.
- Muhammad, A. (2002). *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.
- Prodjodikoro, R. (2000). *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.
- Ramadhan, MK (2025). *Analisis Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Tanah Secara Angsuran Yang Dilakukan Di Hadapan Notaris*. *E-Journal Fatwa Hukum Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura*, 8(2).
- Risha, DA, Rafiqi, & Kartika, A. (2022). *Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan No. 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw)*. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 4(2).
- Setiawan, R. (2007). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.
- Sitorus, OA (2024). *Analisis Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Berstatus Dijamin Kepada Pihak Ketiga Menurut Peraturan Perundang-Undangan Terkait*. *Hakim: Jurnal Ilmu Hukum dan Sosial*, 2(2).
- Subekti. (2005). *Perjanjian Hukum*. Jakarta: Intermasa.
- Suhendi, H. (2014). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali.
- Sutrisnoputra, IN, & Sarna, K. (2015). *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan No: 722/Pdt.G/2014/Pn.Dps Tentang Jual Beli Rumah)*. *Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana*.
- Yulianto, KAMI, & Patrisius. (2016). *Penelitian Kualitatif Itu mengasyikkan : Sebuah metode Penelitian untuk Bidang Humaniora dan Hukum*. Yogyakarta: Penerbit Andi.