

**PENERAPAN ROYA PARSIAL DALAM PEMILIKAN  
SATUAN RUMAH SUSUN YANG MELEKAT  
HAK TANGGUNGAN DALAM EFEKTIFITAS  
PENINGKATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
MENJADI AKTA JUAL BELI BERDASARKAN  
UNDANG – UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN**

**TESIS**

**Telah Disetujui Untuk Mengikuti Sidang Tesis  
Pada Tanggal ..... Bulan ..... Tahun .....  
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan  
Pada Program Pascasarjana Universitas Pasundan**

**Disusun Oleh  
YOSHUA BELA  
NPM : 208100010**

Di bawah Bimbingan :

1. Prof. Dr. H. Aslan Noor, S.H, M.H., CN.
2. Dr. Teddy Chandra, S.H., M.Kn



**PROGAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS PASUNDAN  
BANDUNG  
2024**

## DAFTAR ISI

<b>BAB I Pendahuluan</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	12
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Kegunaan Penelitian.....	13
E. Kerangka Pemikiran .....	13
F. Metode Penelitian .....	28
1. Metode Pendekatan.....	28
2. Spesifikasi Penelitian.....	29
3. Tahap Penelitian .....	30
4. Teknik Pengumpul Data .....	31
5. Alat Pengumpul Data.....	31
6. Analisis Data.....	32
7. Jadwal Penelitian .....	32
8. Lokasi Penelitian .....	32
<b>BAB II Tinjauan Teoritis Mengenai Tujuan Hukum, Perjanjian Jual Beli, Hukum Rumah Susun, Pelepasan Jaminan Objek Hak Tanggungan</b>	<b>34</b>
A. Tujuan Hukum .....	34
1. Struktur Tujuan Hukum.....	34
2. Hak Asasi Manusia Sebagai Implementasi Tujuan Hukum .....	36
3. Relevansi Hak Asasi Manusia dan Hukum Harta Kekayaan .....	41

4. Mengenai Subjek dan Hubungan Hukum.....	45
B. Perjanjian Jual Beli .....	49
1. Struktur Perjanjian Jual Beli.....	49
2. Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian.....	52
3. Mengenai Batalnya Perjanjian.....	57
C. Rumah Susun Dalam Sistem Pertanahan di Indonesia.....	59
1. Hak Milik atas Tanah dalam Sistem Hukum di Indonesia .....	59
2. Pengaturan Hukum Rumah Susun di Indonesia .....	69
D. Pelepasan Jaminan Objek Hak Tanggungan .....	75
1. Perjanjian Kredit Secara Umum .....	75
2. Jaminan Hutang Sebagai Bagian Perjanjian Accessoir dalam Perjanjian Kredit .....	78
3. Proses Pemberian dan Pendaftaran Hak Tanggungan .....	87
4. Hapusnya Jaminan Hak Tanggungan .....	95

### **BAB III Hasil Inventarisasi Ketidakefektifitas Roya Parsial Dalam**

#### **Peningkatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menjadi Akta Jual**

#### **Beli Atas Satuan Rumah Susun .....**

A. Kepemilikan Satuan Rumah Susun dalam Sistem Hukum Agraria Nasional .....	99
B. Konsep Roya Parsial atas Objek Satuan Rumah Susun Milik .....	114
C. Problematika Implementasi Roya Parsial pada Proyek Satuan Rumah Susun GPA sebagai Upaya Peningkatan Status PPJB Menjadi AJB .....	128

<b>Bab IV Analisis Yuridis Efektivitas Roya Parsial Dalam Penghapusan Jaminan Utang Sebagai Peningkatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menjadi Akta Jual Beli .....</b>	<b>143</b>
A. Roya Parsial Satuan Rumah Susun Sebagai Peningkatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Menjadi Akta Jual Beli (AJB).....	143
B. Eksekusi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pada Objek Satuan Rumah Susun Yang Melekat Hak Tanggungan .....	160
C. Pengaturan Hukum Dalam Implementasi Roya Parsial pada Objek Satuan Rumah Susun yang Melekat Hak Tanggungan.....	179
<b>BAB V Penutup .....</b>	<b>196</b>
A. Simpulan .....	196
B. Saran.....	198
Daftar Pustaka .....	viii

## **ABSTRAK**

### **Penerapan Royalty Parsial Dalam Pemilikan Satuan Rumah Susun Yang Melekat Hak Tanggungan Dalam Efektifitas Peningkatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menjadi Akta Jual Beli Berdasarkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**

Oleh

**YOSHUA BELA**

**NPM : 208100010**

**(Program Studi Magister Kenotariatan)**

Pemesanan satuan rumah susun terbagi dalam kesepakatan pra kontraktual dan kontraktual. Kesepakatan pra kontraktual mengacu pada kesepakatan awal transaksi rumah susun. Kesepakatan kontraktual merupakan tahapan lanjutan dalam proses transaksi pemesanan satuan rumah susun yang terbagi dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sampai dengan tahapan akhir yakni pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) sebagai bentuk penyerahan titel hak (*levering*) objek satuan rumah susun. Substansi klausula dalam PPJB wajib untuk dipenuhi para pihak dengan mengacu pada konsepsi asas *pacta sunt servanda* dalam kaidah hukum perjanjian. PPJB seyogianya menjadi landasan acuan akan kekuatan eksekutorial peningkatan menjadi Akta Jual Beli (AJB). Problematika yang terjadi dalam peningkatan PPJB menjadi AJB salah satunya adalah kerancuan akan penghapusan jaminan hutang pada satuan rumah susun yang menjadi objek PPJB. Tujuan penelitian adalah untuk memahami penerapan royalti parsial, memahami kekuatan mengikat sampai dengan memahami pengaturan hukum yang relevan dilakukan terhadap PPJB dengan objek satuan rumah susun yang melekat hak tanggungan untuk ditingkatkan menjadi AJB.

Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis yang difokuskan pada kajian yuridis hukum perjanjian dan hak tanggungan, yang secara khusus menguraikan pembahasan penghapusan jaminan hutang yang ditutup dengan uraian kesimpulan dan saran. Bahan- bahan hukum yang digunakan dalam hal ini terbagi atas bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Hasil analisa menunjukkan bahwa pelaksanaan PPJB untuk ditingkatkan menjadi AJB mengalami problematika akibat adanya kerancuan pada implementasi pelepasan jaminan hutang yang melekat pada objek satuan rumah susun.

Kata kunci : perjanjian pengikatan jual beli, hak tanggungan, pelepasan jaminan hutang

## **ABSTRACT**

### **Application Of The Partial Royalty Institution On Proprietary Rights To Flat Units That Are Above Collective Land Attached To Liability Rights In The Framework Of Improving The Sale And Purchase Commitment Agreement Into A Sale And Purchase Deed Based On Law Number 4 Year 1996**

**By :**  
**YOSHUA BELA**  
**NPM : 208100010**  
**(Master of Notary Study Program)**

Ordering apartment units is divided into pre-contractual and contractual agreements. Pre-contractual agreement refers to the initial agreement on a condominium transaction. The contractual agreement is an advanced stage in the transaction process for ordering an apartment unit which is divided into the form of a Sale and Purchase Agreement (PPJB) up to the final stage, namely the implementation of the Deed of Sale and Purchase (AJB) as a form of handing over the title (levering) of the apartment unit object. The substance of the clauses in the PPJB must be fulfilled by the parties by referring to the concept of the principle of *pacta sunt servanda* in the rules of contract law. PPJB should be the basis of reference for the executorial power of increasing to a Deed of Sale and Purchase (AJB). One of the problems that occurred in upgrading PPJB to AJB was confusion regarding the elimination of debt collateral on flat units that were the object of PPJB. The aim of the research is to understand the application of partial royalty, understand the binding force and understand the relevant legal arrangements made for PPJB with the object of apartment units that have mortgage rights attached to be upgraded to AJB.

The approach method used is normative juridical. The research specifications are analytical descriptive in nature, focused on the juridical study of contract law and mortgage rights, which specifically outlines the discussion of eliminating debt collateral which closes with a description of conclusions and suggestions. The legal materials used in this case are divided into primary, secondary and tertiary legal materials.

The results of the analysis show that the implementation of PPJB to be upgraded to AJB is experiencing problems due to confusion in the implementation of the release of debt collateral attached to the apartment unit object.

**Keywords :** sale and purchase agreement, mortgage rights, release of debt collateral

## **NISKALA**

# **Palaksanaan Roya Parsial Dina Kepemilikan Rumah Susun anu Hak Cipta Dilampirkeun Kana Efektivitas Ngaronjatkeun Perjanjian Pengikatan Jual Beli kana Akta Jual Beli Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**

Oleh  
**YOSHUA BELA**  
**NPM : 208100010**  
**(Program Studi Magister Kenotariatan)**

Mesen unit apartemen dibagi kana perjanjian pra-kontrak sareng kontrak. Perjangjian pra-kontrak nujul kana perjanjian awal dina transaksi kondominium. Akad kontrak mangrupa tahapan lanjutan dina prosés transaksi pemesanan unit apartemen anu dibagi kana wangun Perjanjian Jual Beli (PPJB) nepi ka tahap ahir, nya éta palaksanaan Akta Jual Beli (AJB). salaku wangun masrahkeun gelar (levering) objék unit susun. Substansi klausa dina PPJB kudu dicumponan ku para pihak ku cara ngarujuk kana konsép prinsip pacta sunt servanda dina aturan hukum perjangjian. PPJB kudu jadi dadasar acuan kakawasaan pelaksana naekeun jadi Akta Jual Beli (AJB). Salah sahiji masalah anu lumangsung dina ngaronjatkeun PPJB ka AJB nya éta kabingungan ngeunaan penghapusan jaminan hutang unit rumah susun anu jadi objek PPJB. Tujuan panalungtikan nya éta pikeun mikanyaho larapna parsial roya, paham kana gaya beungkeutan jeung paham kana aturan hukum relevan anu dilakukeun pikeun PPJB jeung objék unit apartemen anu boga hak KPR napel pikeun ditingkatkeun jadi AJB.

Métode pendekatan anu digunakeun nyaéta yuridis normatif. Spésifikasi panalungtikan sipatna deskriptif analitik, museur kana ulikan yuridis ngeunaan hukum kontrak jeung hak KPR, nu husus outlines diskusi ngaleungitkeun jaminan hutang nu ditutup ku pedaran kacindekan jeung saran. Bahan hukum anu digunakeun dina hal ieu dibagi kana bahan hukum primér, sekundér sareng tersiér.

Hasil analisis némbongkeun yén palaksanaan PPJB pikeun ditingkatkeun jadi AJB ngalaman masalah alatan kabingungan dina palaksanaan ngaleupaskeun jaminan hutang napel objék unit apartemen.

Kecap konci : perjanjian pengikatan jual beli, hak tanggungan, pelepasan jaminan hutang

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU :

- Abdulkadir Muhamad, *Hukum Karta Kekayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria : Perkembangan Macam – Macam Hak Atas Tanah Dan Pemindahannya*, Universitas Diponegoro, Semarang, 1982.
- Adrian Sutendi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- , *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- , *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012,.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Andre Ata Ujan, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 2008.
- Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik atas Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2013.
- AP Parlindungan, *Komentar Atas Undang – Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang – Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, 2001.
- Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1973.
- Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Mandar Maju, Bandung, 2006.
- Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, Jambatan, Jakarta, 1971.
- , *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta : 2003.



— , *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2004.

— , *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007.

— , *Hukum Agraria Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2008.

C. De Rover, *To Serve and To Protect : Acuan Universal Penegakan HAM*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000.

Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Seri Buku Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989.

Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989.

Elizabeth Nurhaini Butarbutar, *Hukum Harta Kekayaan: Menurut Sistemika KUH Perdata dan Perkembangannya*, Refika Aditama, Bandung, 2012.

Eman Ramelan, *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2013.

Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/ Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami)*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009.

E.Y.Kanter dan S.R. Sianturi, *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia*, Storia Grafika, Jakarta, 2012.

Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000.

- H.A. Mansyur Effendi, *Dimensi dan Dinamika Hak Asasi Manusia dalam Hukum Nasional dan Internasional*, Ghalia, Jakarta, 1994.
- Henry Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Liberty, Yogyakarta, 2001.
- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan ke IV, 2014.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 1993.
- Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2015.
- Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun : Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang, 2004.
- Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 2012.
- Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- JA,Denny, *Menjadi Indonesia Tanpa Diskriminasi*, Gramedia. Jakarta: 2013.
- John Rawls, *Teori Keadilan, Edisi Terjemahan*, Uzair Fauzan & Heru Prastyo, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2019.
- Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, *Pengantar Hukum Perikatan*, Kepel Press, Yogyakarta, 2021.
- J Satrio, *Hukum Jaminan : Hak Jaminan Kebendaan*, Cetakan Kelima. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Kansil, C.T.S., *et.al, Modul Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1995.

- Maulana Abdul A'la Maududi, *Hak-Hak Asasi Manusia dalam Islam*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2008.
- Moch Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Bandung, 2016.
- Mochtar Kusumaatdja dan Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 2000.
- Muhammad Djumhana, *Sekitar Klausul – Klausul Perjanjian Kredit Bank*, Bina Aksara, Jakarta, 1983.
- Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- , *Tinjauan Hukum Pasar Modal Modern*, Cipta Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- , *Hukum Kontrak : Buku Ke Satu*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.
- Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Unimal Press, Aceh, 2013.
- Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, Refika Aditama, Bandung, 2016.
- Nolbertus Jegalus, *Hukum Kata Kerja*, OBOR, Jakarta, 2011.
- Otje Salman dan Anthon Susanto, *Teori Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2013.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010.
- PNH Simanjuntak, *Pokok- Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2009.
- Prawitra Thalib, *Filsafat tentang Hukum Hak Asasi Manusia*, Satu Nusa, Bandung, 2013.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1998.
- Rachmadi Usman, *Aspek – Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.

- Rhona K.M Smith, *Hukum Hak Asasi Manusia*, Pusat Studi Hak Asasi Manusia Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2008.
- Ridwan Halim, *Sari Hukum Hak Milik, Kondominium dan Rumah Susun*, Puncak Karma, Jakarta, 1990.
- Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Itikad Baik : Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2015.
- Rio Christiawan dan Januar Agung Saputera, *Jaminan Hak Tanggungan*, Refika Aditama, Bandung, 2021.
- Rizal Alif, *Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Nuansa Aulia, Bandung, 2009.
- Rosnidar Sembiring, *Hukum Keluarga (Harta-Harta Benda Dalam Perkawinan)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1977.
- Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2006.
- Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 1999.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986.
- S.T. Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan. Asas. Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Alumni, Bandung, 1999.
- Subekti, *Pokok- Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 2001.
- Sukendar dan Aris Prio Agus Santoso, *Pengantar Hukum Jaminan*, Pustaka Baru Press, Yogyakarta, 2022.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Sutarno, *Aspek – Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2004.

Tim ICCE Jakarta Demokrasi, *Hak Asasi Manusia dan Masyarakat Madani*, Prenada Media, Jakarta, 2003.

Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2006.

Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2005.

—, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

—, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2017.

Wantijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.

Widiada Gunakaya, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Harapan Baru, Bandung, 2014.

Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Cetakan Pertama. Grafiti, Jakarta, 1993.

Wirjono Prodjodikoro, *Azas- Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000.

## **B. UNDANG – UNDANG :**

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

## **C. SUMBER LAINNYA :**

Akhirul Anwar, AJB Belum Keluar Meski Sudah Lunas, Kenapa?, <https://www.ekonomi.bisnis.com/>, diunduh pada Senin 31 Oktober 2022 Pukul 15.00 WIB

Aslan Noor, “SDM BPN Harus Segera Diatasi”, Renvoi : Jembatan Informasi Rekan, September 2012.

— , *Hak Sistem Pemilikan Tanah Bangsa Indonesia dan Kaitannya dengan Penerapan Hak – Hak Derivatif dalam Rangka Agunan Utang Piutang*, Jurnal Media Justitia Nusantara PPs UNINUS Prodi Ilmu Hukum Nomor 10 Vol.1., 2015.

— , *Legal Status of Electronic Land Certificates in the Land Case Proof System in Indonesia*, International Journal of Cyber Criminology Vol 15 Issue 1 January – June 2021.

— , *Case Settlement of Nominee Agreement as A Mode of Land Tenure for Foreign Nationals in Indonesia*. International Journal of Cyber Criminology Vol 16 Issue 2 July – December 2021.

— , 2009, *Gagasan Pembentukan Pengadilan Tanah Menuju Hukum Tanah Mandiri (Suatu Telaahan Dari Berbagai Sudut Pandang Hukum Mediasi, Reforma Agraria dan Kearifan Lokal)*, Supremasi Hukum Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Syekh Yusuf, Vol 5 Nomor 2, Juli 2009.

Boedi Harsono dan Sudrianto Wiriodarsono, 1996, “*Konsepsi Pemikiran tentang Undang – Undang Hak Tanggungan*”, Makalah Seminar Nasional, 27 Mei 1996.

Damanhuri Fatah, *Teori Keadilan Menurut John Rawls*, Jurnal Hukum Universitas Gadjah Mada, Volume 9 Nomor 2, Juli – Desember 2013.

Darwin Ginting, *Reformasi Hukum Tanah Dalam Rangka Perlindungan Hak Atas Tanah Perorangan Dan Penanam Modal Dalam Bidang Agrobisnis*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Nomor 18 Volume 1, 2011.

Elvan Sius Sijabat, *Kepastian Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Hak Kepemilikan Rumah Susun Berdasarkan Buku III KUHPerdota*. Thesis (S2), UNPAS., <http://repository.unpas.ac.id/1167/> tertanggal 22 Maret 2016, diakses pada Sabtu, 17 Juni 2023 pukul 11.00 WIB.

Febriani Ayu Fitria, 2019, *Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia*, *Jurnal Hukum*, Volume 6 Nomor 2.

Hatta Isnaini Wahyu, 2019, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Obyek Jaminan Berupa Bangunan Tanpa Tanah Dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal*, *Jurnal Selat* , Volume 7 Nomor 1.

- H. Joni, 2016, Tanah Sebagai Aset Sosial Dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional, *Jurnal Cakrawala Hukum*, Volume 7 Nomor 1.
- Ismail Nurhasan, 2012, Arah Politik Hukum Pertanahan dan Perlindungan Kepemilikan Tanah Masyarakat, *Jurnal Rechts Vinding : Media Pembinaan Hukum Nasional*, Volume 1 Nomor 1.
- Janus Sinabalok, 1999, *Analisis Terhadap Iklan Dan Praktik Periklanan Menurut Hukum*, *Jurnal Atma Jaya* Volume XII Nomor 2.
- Kelo Jusnan, “*Studi Kasus : Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun dan Dampaknya Terhadap Kehidupan Penghuni*”, Tesis, Perpustakaan Magister Teknik Arsitektur Universitas Diponegoro Semarang.
- L.B. Curzon, Roman Law, MacDonald & Evans Ltd., London, 1966, hlm. 139. Periksa juga Taryana Soenandar, Prinsip-Prinsip UNIDROIT Sebagai Sumber Hukum Kontrak dan Penyelesaian Bisnis Internasional, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 102, dikutip dari Agus Yudha Hernoko, Margaretha Saragih, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal. Thesis (S2), UAJY., <http://e-journal.uajy.ac.id/8901> , tertanggal 8 Maret 2016 diakses pada Sabtu, 17 Juni 2023 Pukul 11.00 WIB.
- Muhammad Yasin, “Konsumen Banyak Dirugikan dalam Pengikatan PPJB Rumah Susun“, diakses dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/konsumen-banyak-dirugikan-dalam-pengikatan-ppjb-rumah-susun-lt5c411547d9c0d/> pada Sabtu, 23 Desember 2023 Pukul 11.35.
- Muhyanto, *Analisis dan Evaluasi Hukum tentang Kedudukan Hukum dan Sertifikat Pemilikan Rumah Susun*, BPHN Departemen Kehakiman Republik Indonesia Tahun 1993/ 1994, hlm. 16. Diakses dari [www.bphn.go.id](http://www.bphn.go.id) pada Sabtu, 26 Agustus 2023 Pukul 11.00.
- Musa Anthony Siregar, 2015, Hukum Agraria Atas Keberadaan Bangunan Pada Ruang Atas Tanah, *Jurnal Nuansa Kenotariatan*, Volume 1 Nomor 1, Januari 2015.
- Novita Alviani, “Hak Tanggungan Menurut Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di Kota Semarang”, Tesis Universitas Diponegoro Semarang, diakses dari [oai:generic.eprints.org:18426/core379](http://oai:generic.eprints.org:18426/core379) pada Senin, 11 September 2023.

Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr tertanggal 07 September 2017, <https://putusan.mahkamahagung.go.id/>, diakses pada Selasa, 01 November 2022 Pukul 10.00 WIB.

Raditya Mahendra Yasa, Rusun Menjawab Keterbatasan Lahan, <https://www.kompas.id/baca/utama/2019/08/28/rusun-menjawab-keterbatasan-lahan>, diunduh pada Sabtu 23 Desember 2023 Pukul 11.30 WIB.

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, "*Beberapa Masalah Yang Berhubungan dengan Jaminan Kredit dan Pelaksanaan Eksekusi*", Majalah Hukum Varia Peradilan, Tahun II Nomor 19, April 1987, Ikatan Hakim Indonesia.

Ridwan, Konsultasi Hukum : Denda Penitipan Sertipikat Apartemen, [https://legalsmartchannel-konsultasiviesite\(bphn.go.id\)](https://legalsmartchannel-konsultasiviesite(bphn.go.id)), diunduh pada Selasa 01 November 2022 Pukul 09.30 WIB.

Riyono, *Landasan Konseptual Hukum Perencanaan dan Perancangan Apartemen Di Daerah Istimewa Yogyakarta*, Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Nomor : 1, 2008.

Rizky Ayu Nataria, *Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Pertokoan*, Jurnal Yuridika, Nomor 1 : Volume 28,, hlm. 2013.

Shilvina Widi, "*Pembangunan Rumah Susun di Indonesia Capai 3.872 Unit pada 2022*", <https://dataindonesia.id/infrastruktur/detail/pembangunan-rumah-susun-di-indonesia> diunduh pada Jumat, 22 Desember 2023 Pukul 11.30 WIB.

Siti Nurjanah, 2018, *Keberpihakan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Anak*, Jurnal Al-'Adalah, Volume 14 Nomor 2, 2017, hlm. 391 .



