

AKIBAT HUKUM KEPAILITAN BAGI PENGEMBANG TERHADAP PEMBELI (KONSUMEN) SATUAN RUMAH SUSUN(APARTEMEN)

Oleh:

Christiana Derita Risquanty

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
cristianaderita@gmail.com

Abstrak

Putusan pailit dianggap sebagai solusi terbaik bagi para debitor khususnya bagi pengembang dalam melunasi hutang-hutangnya, akan tetapi dapat dikatakan upaya tersebut merugikan para pembeli satuan rumah susun atau apartemen yang telah membayar lunas sebelum pembangunan selesai dengan hanya diikat dengan PPJB sebagai bentuk kesepakatan jual beli antara pengembang dengan pembeli tanpa adanya proses *levering*. Hal tersebut tentu menimbulkan ketidakpastian hukum terkait dengan kepemilikan unit rumah susun yang telah dibeli. Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui akibat hukum kepailitan bagi pengembang terhadap pembeli (konsumen) satuan rumah susun. Metode penelitian ini adalah metode yuridis normatif yaitu menelaah teori dan konsep hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa UU Kepailitan dan PKPU, UUPK, serta KUHPerdara belum mengatur secara detail terkait perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun yang pengembangnya dinyatakan pailit. Oleh karena itu, akibat hukum dari adanya permasalahan tersebut yaitu pembeli dapat mengupayakan serta menuntut ganti rugi pelunasan piutang kepada pengembang atas dasar gugatan wanprestasi, dan terkait pelunasan piutang dapat berupa pembayaran tunai atau angsur atau tetap dengan proses pembangunan unit apabila dalam pelunasan kreditor terdapat sisa dana dalam melanjutkan proyeknya.

Kata kunci: Kepailitan, Pengembang (Developer), Pembeli (Konsumen)

1. PENDAHULUAN

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa (Hutagalung, 2007), oleh karena itu guna memenuhi kebutuhan tersebut banyak aktivitas bisnis yang berbentuk badan hukum memberikan penawaran pembangunan rumah kepada individu maupun kelompok dengan tujuan memberikan hunian atau tempat tinggal dengan harga yang bervariasi. Perusahaan badan hukum yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dapat disebut sebagai pengembang property atau *property developer*. Menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, perusahaan pembangun perumahan (pengembang) adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dan dalam jumlah yang besar, di atas suatu areal tanah yang merupakan kesatuan lingkungan pemukiman, yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya. Pengembang dalam melakukan kegiatan usaha di bidang penyelenggaraan rusun dapat melakukan kegiatan antara lain yaitu kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, perawatan dan pemeliharaan,

pengendalian, kelembagaan, serta pendanaan dan sistem pembiayaan (Saputri et al, 2019).

Memasuki era saat ini, pertumbuhan penduduk terus mengalami peningkatan. Hal tersebut tentu akan berpengaruh pada kebutuhan akan tempat tinggal, namun meningkatnya jumlah penduduk dengan jumlah persediaan tanah jumlahnya tidak sebanding. Semakin padatnya penduduk tentu kebutuhan terkait akan tempat tinggal juga mengalami peningkatan, sayangnya kebutuhan akan tanah persediannya semakin terbatas. Guna mengatasi permasalahan tersebut banyak pengembang melakukan pembangunan rumah susun atau apartemen sebagai bentuk solusi yang diambil guna menangani permasalahan tersebut (Santoso, 2016). Rumah susun/apartemen adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal, serta merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian yang sama, benda bersama, dan tanah bersama (Eddy, 2010).

Di balik maraknya pertumbuhan rumah susun dapat kita temukan beberapa hal yang menjadi latar belakang tingginya minat dan kebutuhan masyarakat akan rumah susun yang membuat masyarakat bahkan bersedia membeli dan melakukan pembayaran di awal meski bangunan belum rampung. Pembelian satuan rumah susun atau satuan unit apartemen dengan cara demikian pada umumnya

dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli, yang kemudian dituangkan dalam perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dasar hukum terkait dengan PPJB yaitu Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi : “jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah ditetapkan”.

Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdata tersebut juga dikatakan bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik (Subekti, 1996). Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya penyerahan (*levering*), dengan demikian maka dalam sistem KUHPerdata tersebut *levering* merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (“transfer of ownership”) (Subekti, 1996). *Levering* atau *transfer of ownership* ini mengikuti perjanjian obligatoir, sebab berdasarkan ketentuan KUHPerdata, perjanjian obligatoir itu baru dalam taraf melahirkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik, supaya hak milik berpindah, perlu diikuti dengan penyerahan barangnya (Muhammad, 1990). Penyerahan yuridis bisa diamati pada barang tidak bergerak, sebab tata caranya diatur dalam Undang-Undang (Muhammad, 1990). Berdasarkan uraian diatas bisa dilihat bahwa jual beli rumah susun atau apartemen antara developer dengan konsumen adalah suatu perjanjian yang mengikat salah satu pihak untuk menyerahkan apartemen dan mengikat pihak lain untuk membayar harga satuan apartemen sesuai kesepakatan.

Berjalannya waktu, pembangunan apartemen yang dilakukan oleh pengembang berjalan dengan baik dan lancar, namun tidak sedikit pula beberapa pengembang mendapati kendala yang menghambat proses pengerjaan pembangunan, salah satunya karena faktor keuangan atau tidak dapat membayar utangnya sebelum menyelesaikan pembangunan apartemen tersebut. Berdasarkan berbagai faktor, salah satu penyebab utamanya adalah adanya hambatan dalam pemutaran keuangan (baik yang dilakukan oleh perusahaan tersebut maupun adanya itikad tidak baik dalam melakukan keuangan tersebut) atau mungkin perusahaan mengalami kemunduran yang mengakibatkan perusahaan pengembang tidak dapat membayar tagihan-tagihan perusahaan yang sudah jatuh tempo (adanya pinjaman kepada bank, jasa konstruksi, pekerja, dan lain-lain) (Saputri et al, 2019). Salah satu bentuk solusi yang dapat diambil guna mengatasi permasalahan di atas yaitu berupa proses penundaan kewajiban pembayaran utang atau bahkan mencapai pailit. Pailit merupakan suatu keadaan di mana debitur (dalam hal ini pengembang) tidak mampu untuk melakukan pembayaran-pembayaran

terhadap utang-utang dari para kreditornya (konsumen unit apartemen) (Subhan, 2015).

Seakan menjadi jalan keluar yang sangat mudah untuk menyelesaikan tagihan-tagihan yang sudah jatuh tempo tersebut, kepailitan menjadi sebuah pilihan yang diajukan oleh pengembang. Upaya ini menawarkan sebuah penyelesaian masalah utang piutang yang adil, terbuka, cepat, dan efektif. Melalui kepailitan diharapkan tidak terjadi sebuah perebutan harta debitur, kreditur sebagai pemegang jaminan kebendaan lebih memperhatikan nasib kreditur lain; serta kecurangan-kecurangan yang ditimbulkan oleh debitur maupun kreditur dapat dihindari. Akibat kepailitan tersebut, tentu akan berdampak bagi pembeli (konsumen) yang sebelumnya telah membayar lunas bangunan tanpa adanya proses *levering* terlebih dahulu yang pada pokoknya kesepakatan jual beli hanya diikat dalam bentuk PPJB. Para pembeli (konsumen) Apartemen yang telah melunasi pembayarannya kepada pengembang tentu akan menuntut haknya dan kepastian status hukum mereka atas kepemilikannya. Berdasarkan isu hukum di atas, maka penulis bertujuan untuk menganalisa terkait akibat hukum kepailitan bagi pengembang terhadap pembeli satuan rumah susun atau apartemen.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu didasarkan pada norma-norma hukum positif yang memiliki keterkaitan dalam penelitian ini agar memperoleh kebenaran bersifat koherensi (Marzuki, 2014). Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan Perundang-undangan dipakai guna mencermati semua peraturan/norma hukum yang membahas permasalahan hukum yang diteliti, sedangkan pendekatan konseptual dipakai dengan menelaah teori-teori hukum, doktrin-doktrin ilmu hukum, serta yurisprudensi (Marzuki, 2011).

Metode pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menganalisis serta mengidentifikasi bahan hukum, kemudian diinventarisasi, selanjutnya bahan hukum diklasifikasikan, serta menggunakan internet untuk menunjang bahan hukum yang mempunyai relasi dengan isu hukum pada penelitian ini. Teknik analisis bahan hukum menggunakan metode deduktif yaitu penjabaran dimulai dari pernyataan umum selanjutnya dijabarkan pada pembahasan yang lebih khusus, kemudian disimpulkan (Marzuki, 2011). Analisis yang dipakai menggunakan pedoman KUHPerdata dan Peraturan Perundang-undangan yang menjadi dasar pembahasan dalam penelitian ini.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN AKIBAT HUKUM KEPAILITAN PENGEMBANG TERHADAP PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN (APARTEMEN)

Berdasarkan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan dan PKPU) menyebutkan definisi daripada kepailitan yaitu : “Sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini”. Pasal 2 UU Kepailitan dan PKPU menyebutkan bahwa suatu pernyataan pailit dapat diajukan, apabila telah memenuhi syarat-syarat kepailitan berikut ini :

1. Debitor tersebut mempunyai paling sedikit 2 (dua) Kreditor (*concursum creditorum*), hal tersebut merupakan realisasi dari ketentuan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).
2. Debitor tersebut tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

Urutan pelunasan dalam kepailitan dimulai dari kreditor separatis, kreditor preferen, dan yang paling terakhir adalah kreditor konkuren (Saputri et al, 2019). Apabila pada saat pembagian pembayaran utang kreditor separatis dan kreditor preferen sudah dibayarkan, barulah utang kreditor konkuren dibayarkan itupun kalau ada sisa pembayaran (Saputri et al, 2019).

Para pembeli satuan rumah susun atau apartemen berkapasitas sebagai kreditor dan pengembang sebagai debitor. Hal tersebut didasarkan pada hubungan jual beli satuan rumah susun yang selanjutnya dibingkai dalam PPJB yang dilakukan oleh Pengembang dan Pembeli (Konsumen) atas dasar kesepakatan bersama. Lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 1 angka 6 UU Kepailitan dan PKPU, bahwasanya pengertian utang adalah sebagai berikut :

“Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor”.

Berdasarkan pengertian di atas, maka dapat dipahami bahwa utang bukan hanya sebab adanya hubungan utang-piutang, melainkan juga kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang. Berdasarkan penjelasan di atas, maka hubungan hukum antara pembeli satuan rumah susun dapat dikatakan sebagai kreditor dan pengembang sebagai debitor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) UU Kepailitan dan PKPU.

Pembeli (konsumen) satuan rumah susun atau apartemen belum ada penjelasan atau aturan secara eksplisit yang memberikan kualifikasi mengenai kedudukan pembeli satuan rumah susun selaku kreditor, apakah ia tergolong kreditor preferen atau kreditor konkuren. Apabila mengacu pada pendapat kurator pailit yaitu Bernard Nainggolan yang diwawancari oleh Febryna Maringga Damanik (2010) menjelaskan bahwa status pembeli satuan rumah susun atau apartemen adalah kreditor konkuren, sebab pemohon tidak memegang hak jaminan kebendaan apapun, selain itu setiap unit satuan rumah susun yang telah dilunasi oleh pembeli dengan PPJB masuk ke dalam *boedel* pailit, dan selama proses pencocokan utang, kurator tidak menemukan hak jaminan apapun yang membebani di atas unit-unit satuan rumah susun milik pengembang, termasuk halnya hak tanggungan.

Permasalahan di atas tentu menimbulkan pertanyaan terkait kepastian hukum adanya PPJB antara pembeli dan pengembang. Adanya jual beli yang kemudian diikat ke dalam PPJB belum memindahkan hak milik atas satuan rumah susun atau apartemen dari pengembang kepada konsumen (Damanik, 2010). Pasal 1459 KUHPperdata mensyaratkan, hak milik atas barang yang dijual baru akan berpindah kepada pembeli setelah penyerahan dilakukan dengan cara balik nama (*Overschrijving*). Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997), menentukan jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat dikatakan bahwa pembeli satuan rumah susun atau apartemen tidak mempunyai hak milik atas satuan rumah susun ataupun apartemen.

Syarat pailit yang terpenuhi oleh pengembang merupakan solusi bagi pengembang, akan tetapi bukan merupakan solusi bagi konsumen. Kepailitan menempatkan konsumen yang membeli unit apartemen menjadi kreditor konkuren atau kreditor yang paling akhir urutannya apabila terjadi pelunasan, hal tersebut menunjukkan bahwa konsumen menduduki posisi yang lemah dan rentan mengalami kerugian. Apabila pengembang dinyatakan pailit, maka harta kekayaan menjadi jaminan bersama untuk para kreditor tersebut dan hasilnya harus dibagikan secara proporsional. Pembagian secara proposional terkesan adil, namun perbuatan pengembang yang tidak beritikad baik tersebut telah merugikan konsumen dalam jumlah yang besar dan menimbulkan adanya ketidakpastian hukum bagi konsumen.

Guna memberikan perlindungan atau jaminan hukum bagi pembeli (konsumen) satuan rumah susun atau apartemen, maka dapat bersandar pada KUHPperdata dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Apabila mengkaji dari segi KUHPperdata,

maka hal tersebut berkaitan dengan PPJB yang mengikat para pihak yaitu pengembang dan pembeli, meskipun dilihat dari sudut pandang hukum agraria PPJB masih lemah, akan tetapi PPJB tetap merupakan perikatan yang mengikat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan pengadilan, sehingga apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak maka pelaksanaannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian dapat dipaksakan. Hal tersebut tetap dapat diupayakan dengan melihat besarnya harta pailit. Pembangunan bisa saja tetap dilanjutkan apabila harta pailit dapat melunasi piutangnya dan masih terdapat sisa dana guna melanjutkan pembangunan, namun jika tidak terdapat sisa dana sebagaimana dinyatakan oleh kurator, maka pembeli akan menerima pembayaran secara proporsional berdasarkan besarnya piutang masing-masing setelah harta dikurangi hak kreditor separatis dan preferen. Artinya, pembeli akan menerima pelunasan secara *pari prorata parte* sebagaimana di tentukan dalam Pasal 1132 KUHPerdara, yang berbunyi : “Harta kekayaan debitor menjadi agunan bersama bagi seluruh kreditor, hasil penjualan harta kekayaan dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut perbandingan besar kecilnya tagihan masing-masing kreditor kecuali apabila di antara kreditor tersebut terdapat alasan yang sah untuk didahulukan dari kreditor lainnya” (Subekti & Tjitrosudibjo, 1984).

Sedangkan UUPK merupakan peraturan perlindungan konsumen sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum yang diberikan untuk menciptakan sebuah perlindungan kepada konsumen atas barang atau jasa kebutuhannya serta mempertahankan atau membela hak-haknya apabila dirugikan oleh perilaku pengembang dikemudian hari sebagai penyedia kebutuhan konsumen tersebut. Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun atau apartemen dapat dilihat melalui ketentuan Pasal 4 huruf h UUPK yang mengatur tentang salah satu hak konsumen yaitu mendapatkan kompensasi, ganti rugi atau penggantian apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian. Lebih lanjut menurut Pasal 19 ayat (3) UUPK, pemberian ganti rugi harus dilakukan 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi. Apabila ketentuan Pasal 19 ayat (3) UUPK tidak dilaksanakan, maka dapat dikenakan sanksi administratif berupa penetapan ganti rugi paling banyak 200 juta rupiah (Pasal 60 UUPK). Berdasarkan Pasal 19 ayat (3) UUPK, maka konsumen secara implisit dinyatakan sebagai kreditor preferen karena harus mendapatkan ganti kerugian dengan segera yaitu tujuh hari setelah tanggal transaksi. Permasalahannya adalah UUPK tidak mengatur lebih lanjut yang dimaksud dengan “tanggal transaksi” tersebut. Berkaitan dengan tanggal transaksi ini, berkembang pendapat bahwa tanggal tersebut sama dengan sejak kegagalan menjalankan kewajibannya (Baillie, 1998).

Berkaitan dengan subtransi hukum, terlihat ada kelemahan dari aturan yang membahas mengenai kedudukan konsumen. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UU Kepailitan dan UU Perlindungan Konsumentidak mengatur secara detail dan jelas terkait kedudukan konsumen dalam kepailitan. Hanya Pasal 52 UU Perasuransian yang mengatur secara tegas kedudukan konsumen dalam kepailitan, yaitu sebagai kreditor preferen (Saputri et al, 2019). Pengaturan ini berbeda dengan pengaturan dalam UU Kepailitan yang mengatur mengenai konsumen sebagai kreditor konkuren. Berdasarkan uraian di atas, maka kedudukan Pembeli satuan rumah susun atau apartemen tetap pada posisi yang sulit meskipun telah disepakati dalam PPJB sebelumnya, sebab pengembang yang telah dinyatakan pailit tentu seluruh unit satuan rumah susun besar kemungkinan akan dimasukkan ke dalam harta pailit yang dilanjutnya oleh kurator dipakai untuk melunasi utang-utang seluruh kreditor. Sebagaimana telah dijelaskan di atas, mengenai pelunasan piutang, maka pembeli (konsumen) satuan rumah susun tetap harus menunggu perhitungan kurator atas harta, utang dan atas pelunasan terhadap kreditor yang diutamakan.

4. SIMPULAN

Putusan pailit dianggap sebagai solusi terbaik bagi para debitor khususnya bagi pengembang dalam melunasi hutang-hutangnya, akan tetapi dapat dikatakan upaya tersebut merugikan para pembeli satuan rumah susun atau apartemen yang telah membayar lunas sebelum pembangunan selesai dengan hanya diikat dengan PPJB sebagai bentuk kesepakatan jual beli antara pengembang dengan pembeli tanpa adanya proses *levering*. Kepailitan pengembang menjadikan pembeli hanya sebagai kreditor konkuren yang pelunasannya paling akhir setelah mendahulukan kreditor separatis dan preferen, sedangkan PPJB hanya sebatas perjanjian yang bukan merupakan tanda bukti hak milik terkait dengan satuan rumah susun atau apartemen, sehingga unit satuan rumah susun yang digarap oleh pengembang tetap akan masuk ke dalam boedel pailit. UU Kepailitan dan PKPU, UUPK, serta KUHPerdara belum mengatur secara detail terkait perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun yang pengembangnya dinyatakan pailit. Oleh karena itu, akibat hukum dari adanya permasalahan tersebut yaitu pembeli dapat mengupayakan serta menuntut ganti rugi pelunasan piutang kepada pengembang atas dasar gugatan wanprestasi, dan terkait pelunasan piutang dapat berupa pembayaran tunai atau angsur atau tetap dengan proses pembangunan unit apabila dalam pelunasan kreditor terdapat sisa dana dalam melanjutkan proyeknya.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Baillie, James L. 1998. "Business and Commercial Law: Bankruptcy Under Scrutiny", *Journal Best of ABA Sections*, 2
- Damanik, F.M. 2010. Akibat Putusan Pailitan Perusahaan Pengembang Terhadap PPJB Atas SRS (Studi Kasus Putusan No. 73/Pailit/PN.NiagaJkt.Pst. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Indonesia
- Eddy, Richard. 2010. *Aspek Legal Properti-Teori, Contoh, dan Aplikasi*. Yogyakarta : Andi Offset
- Hutagalung, Arie S. 2007. *Condominium dan Permasalahannya*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana
- Marzuki, Peter Mahmud. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Kencana
- Muhammad, Abdulkadir. 1990. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Santoso, Urip. 2016. *Hukum Perumahan*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group
- Saputri, E.M.; Waspiyah; & Arifin, R. 2019. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit, *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol 2 No. 2
- Shubhan, M. Hadi. 2015. *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, Dan Praktik Di Peradilan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Subekti, R., Tjitrosudibjo. 1984. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*. Jakarta: Pradnya Paramita