

JUSTICIA SAINS: JURNAL ILMU HUKUM

Published by The Law Faculty of Sang Bumi Ruwa Jurai University, Indonesia
Volume 09 Nomor 01, Juni 2024 ISSN (Print) **2527-4201** ISSN (Online) **2502-1788**
Journal Homepage: <https://jurnal.saburai.id/index.php/hkm>
 : 10.24967/jcs.v9i1.3229

Analisis Tindak Pidana Penggelapan Berkedok Cash Tempo Dalam Kepemilikan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah

Muh Yunus¹, R.J. Agung Kesuma Arcaropeboka², Aris Hadi Saputra³

^{1,2} Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai, Indonesia.

Article Info

Corresponding Author:

R.J. Agung Kesuma Arcaropeboka

✉ doktorrajaagung14@gmail.com

Page: 174 – 184

History:

Submitted: 18-03-2024

Revised: 21-05-2024

Accepted: 28-05-2024

Published: 30-06-2024

Keyword:

[business licensing procedures;
environment; government; supervision.]

Kata Kunci:

[prosedur perizinan berusaha;
lingkungan; pemerintah; pengawasan.]

Abstract

[Many parties, even housing developers, are trying to take advantage of this problem by dealing with house sales without going through the bank credit process but instead using cash due payment, which is a payment process in installments directly to the developer as the developer and provider of the housing funds. The aim of this research is to explain how to prove criminal acts of embezzlement under the guise of cash tempo and how the judge's legal considerations are regarding perpetrators of criminal acts of embezzlement under the guise of cash tempo.

This research uses a normative juridical and empirical juridical approach, using types of secondary data and primary data. Data analysis was carried out using qualitative analysis.

The research results showed that proof of the crime of embezzlement under the guise of cash tempo was carried out by paying attention to the evidence presented at the trial conducted by the prosecutor by presenting 4 (four) witnesses, documentary evidence and the defendant's statement. There is a difference in the judge's decision and the prosecutor's demands, where the prison sentence of one year and six months is reduced while the defendant is in (temporary) detention. Meanwhile, the judge sentenced the defendant to imprisonment for one year and three months.]

Abstrak

[Banyak pihak-pihak bahkan pengembang perumahan yang berusaha mengambil keuntungan dari permasalahan tersebut dengan cara menyiasati penjualan rumah tanpa melalui proses kredit bank tetapi dialihkan dengan cara pembayaran cash tempo yaitu proses pembayaran dengan cara menyicil langsung kepada developer sebagai pengembang sekaligus sebagai penyedia dana perumahan tersebut. Tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan bagaimana pembuktian tindak pidana penggelapan berkedok cash tempo dan bagaimana pertimbangan hukum hakim terhadap pelaku tindak pidana penggelapan berkedok cash tempo. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris, menggunakan jenis data sekunder dan data primer. Analisis data dilakukan secara analisis kualitatif.

Hasil penelitian didapat bahwa pembuktian tindak pidana penggelapan berkedok cash tempo dilakukan dengan memperhatikan alat-alat bukti yang dihadirkan di persidangan yang dilakukan oleh jaksa dengan menghadirkan 4 (empat) orang saksi, alat bukti surat dan keterangan terdakwa. Terdapat perbedaan putusan Hakim dengan tuntutan jaksa dimana tuntutan pidana penjara satu tahun enam bulan dikurangkan selama terdakwa di dalam tahanan (sementara). Sementara Hakim menjatuhkan pidana terhadap terdakwa dengan pidana penjara selama satu tahun tiga bulan.]



Copyright © 2023 by
Justicia Sains: Jurnal Ilmu
Hukum.

Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum is
licensed under a Creative Commons
Attribution-NonCommercial 4.0
International License.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara hukum yang mempunyai peraturan-peraturan hukum yang sifatnya memaksa rakyatnya untuk patuh dan taat terhadap peraturan-peraturan dan kebijakan-kebijakan hukum yang dibuat oleh pemerintah, bahkan peraturan tersebut diberlakukan untuk warga negara asing yang tinggal atau berada di wilayah kesatuan republik Indonesia. Setiap manusia memiliki hak untuk hidup sejahtera yang melekat pada diri mereka sejak lahir. Salah satunya adalah hak untuk bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau¹.

Tanggung jawab negara dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman merupakan amanat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 28 H ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Pemenuhan kewajiban oleh negara untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman bagi rakyatnya adalah untuk memenuhi hak-hak sipil dan politik, dan hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya warga negara². Dengan kata lain, upaya negara dalam membangun perumahan dan permukiman adalah bagian dari tanggung jawabnya untuk memenuhi berbagai hak dasar yang dimiliki oleh warga negara dalam berbagai aspek kehidupan. Pemenuhan atas tempat tinggal yang layak merupakan kewajiban pemerintah sesuai dengan ketentuan dalam *The International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights* yang diratifikasi melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang jaminan hak ekosob.

¹ Titik Triwulan Tutik, *Pokok-Pokok Hukum Tata Negara* (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2006). Hal. 22

² Renaldy Nicholas, "Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Terjadinya Kalah Sengketa Antara Tergugat Developer Dengan Penggugat Pemilik Lahan," *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 10, no. 1 (2023): 272–81.

Pada kenyataannya, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi³. Hal itu disebabkan oleh perbedaan pertumbuhan dan perkembangan daerah dan perhatian pemerintah yang kecil terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. Solusi dari permasalahan itu dapat dilakukan salah satunya dengan menyinkronkan Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman, dan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2005 tentang penyertaan modal negara Republik Indonesia sebagai petunjuk dalam mengembangkan dan menyediakan rumah-rumah untuk masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah melalui kepemilikan “Rumah Swadaya”, “Rumah Umum”, “Rumah Khusus”, “Rumah Negara”, dan “Rumah Komersial” yang perpanjangan perlindungan hukum bagi masyarakat terkait penyediaan rumah yang layak. Negara harus segera memberikan perlindungan hukum serta jaminan untuk masyarakat yang tidak memiliki rumah dengan melakukan perjanjian maupun diskusi dengan kelompok-kelompok masyarakat terkait⁴.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar yang harus dipenuhi bagi setiap orang⁵. Memiliki rumah sendiri adalah idaman semua orang, bahkan merupakan hal yang paling dibutuhkan bagi yang sudah berumah tangga atau sudah menikah. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Untuk itu membeli dengan angsuran atau menyewa menjadi alternatif yang dipilih masyarakat⁶.

³ R Juli Moertiono, “Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum,” *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society* 1, no. 3 (2021): 252–62.

⁴ Alvi Syahrin, *Pengaturan Hukum Dan Kebijakan Pembangunan Perumahan Dan Permukiman Berkelanjutan* (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2003). Hal. 15

⁵ Eny Hikmawati and Try Gutomo, “Bedah Rumah Sebagai Bentuk Pengentasan Kemiskinan House Rehabilitation as Poverty Elimination Form,” *Jurnal PKS* 15, no. 2 (2016): 131–44.

⁶ Evi Silvia Desiani, “Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Jabar Banten Syariah Kcp Majalengka” (IAIN Syekh Nurjati Cirebon, 2016).

Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Disinilah bank muncul menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas kredit pemilikan rumah. Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (yang selanjutnya disebut KPR) muncul karena kebanyakan orang tidak mampu membeli rumah secara tunai. Umumnya perbankan konvensional menggunakan sistem bunga dalam KPR tersebut. Namun sistem bunga yang identik dengan riba yang jelas diharamkan dalam Islam membuat masyarakat muslim ragu untuk bertransaksi⁷.

Berdasarkan hal tersebut, banyak pihak-pihak bahkan pengembang perumahan (*developer*) yang berusaha mengambil keuntungan dari permasalahan tersebut dengan cara menyiasati penjualan rumah tanpa melalui proses KPR bank tetapi dialihkan dengan cara pembayaran cash tempo, dimana pembelian rumah dengan metode cash atau kredit yang langsung mencicil kepada *developer* tanpa menggunakan perantara bank⁸.

Selain tingginya antusias masyarakat terhadap sistem *cash tempo* yang dianggap bukan riba dan tanpa proses pemberkasan yang rumit seperti di bank, namun kenyataannya ada resiko yang harus dihadapi oleh pembeli rumah yaitu tidak adanya perlindungan atau jaminan hukum saat melakukan transaksi jual beli rumah, bahkan tak jarang pembeli rumah yang merasa ditipu oleh *developer* seperti kasus yang terjadi pada bulan Juni tahun 2018, dimana telah terjadi penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh seorang *developer* perumahan berinisial WAP yang melakukan penipuan dan penggelapan uang sejumlah Rp. 90.000.000 untuk membeli rumah seharga Rp.120.000.000 dengan cara cash tempo yang diawali dengan membayar uang muka Rp. 90.000.000 diawal perjanjian dan sisa

⁷ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1986).

⁸ Ahmad Nur Bustomi, "Implementasi Akad Isthisna' Tanpa Bank Dalam Memenangkan Persaingan Bisnis Property: Studi Kasus Di PT Samawa Property Group Probolinggo," *Perisai: Islamic Banking and Finance Journal* 5, no. 2 (2021): 185–94.

pembayaran (Rp. 30.000.000) akan dibayarkan setelah pembangunan rumah selesai selama 6 (enam) bulan, kemudian dan akan dibuatkan perjanjian perikatan jual beli tanah (PPJB) kepada seorang pembeli rumah berinisial E tetapi *developer* tersebut justru tidak menepati janji sesuai dengan surat perjanjian perikatan jual beli rumah yang telah ditandatangani dan sudah menjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli rumah⁹.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan di atas, permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah pembuktian tindak pidana penggelapan berkedok cash tempo?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim terhadap pelaku tindak pidana penggelapan berkedok cash tempo berdasarkan kasus nomor : 1039/Pid.B/2018/PN.Tjk.

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Jenis data pada penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Penelitian dilaksanakan di Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjung Karang Bandar Lampung. Data primer diperoleh secara langsung di lokasi penelitian berupa wawancara dan keterangan-keterangan yang diperoleh mengenai analisis tindak pidana penggelapan berkedok cash tempo, sedangkan data sekunder berasal dari studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan dan studi lapangan berupa wawancara. Informan dalam wawancara ini terdiri dari 4 (empat) informan, terdiri dari 1 hakim ketua, 2 hakim anggota, dan 1 panitera pengganti yang ada di Pengadilan Negeri kelas IA Tanjung Karang. Pengolahan data dilakukan

⁹ Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia* (Jak: PT Raja Grafindo Persada, 2015). Hal. 12

dengan beberapa tahapan, yaitu seleksi data, klasifikasi data, dan sistematika data¹⁰. Data yang telah dikumpulkan tersebut dan telah diperiksa secara keseluruhan baru kemudian dianalisis kualitatif, kemudian dilakukan interpretasi data sehingga dapat diperoleh gambaran secara kongkrit atas permasalahan yang diteliti.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pembuktian Tindak Pidana Penggelapan Berkedok Cash Tempo Berdasarkan Kasus Nomor : 1039/Pid.B/2018/PN.Tjk. Dfa

Pembuktian adalah cara paling utama yang digunakan hakim untuk menentukan benar tidaknya terdakwa melakukan perbuatan yang didakwakan atau memperoleh dasar - dasar untuk menjatuhkan putusan dalam menyelesaikan suatu perkara¹¹. Pada pekerjaan inilah dipertaruhkan nasib terdakwa dan pada pembuktian inilah titik sentral pertanggungjawaban hakim dalam segala bidang, yakni segi intelektual, moral, ketetapan hukum, dan yang tidak kalah penting ialah segi pertanggungjawabannya kepada Tuhan Yang Maha Esa mengenai amar putusan yang akan diambilnya. Bagaimana amar yang ditetapkan oleh Hakim, seluruhnya bergantung pada hasil pekerjaan pembuktian di dalam sidang pengadilan.

Kasus ini bermula pada Berawal dari saksi korban E yang melihat iklan rumah di OLX yang berlokasi di Perum Griya Sentra Pesona III (GSP III) Blok C1 Nomor 5 di jalan Khairil Anwar Kelurahan Durian Payung Tanjung Karang Pusat Kota Bandar Lampung yang diposting oleh saksi EH selaku marketing PT. Galaz Sukses Perkasa, selanjutnya saksi E menghubungi saksi EH karena saksi E berminat untuk membeli tanah dan bangunan perumahan di perumahan Perum Griya Sentra Pesona III (GSP III) Blok C1 Nomor 5 di jalan Khairil

¹⁰ Raja Agung Kusuma Arcaropeboka, Ratna Kumala Sari, and Toni Mahasan, "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Terhadap Pembuktian Hak Milik Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kota Agung Nomor: 12/Pdt. G/2014/Pn. Kot)," *Audi Et AP: Jurnal Penelitian Hukum* 2, no. 02 (2023): 79–89.

¹¹ Fachrul Rozi, "Sistem Pembuktian Dalam Proses Persidangan Pada Perkara Tindak Pidana," *Jurnal Yuridis Unaja* 1, no. 2 (2018): 19–33.

Anwar Kelurahan Durian Payung Tanjung Karang Pusat Kota Bandar Lampung seharga Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan cara cash tempo, yaitu membayar cash uang dana persekot (DP) sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dan sisa dari harga rumah tersebut senilai Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) akan dibayar pada saat serah terima rumah dalam waktu 6 (enam) bulan. Namun sampai dengan batas waktu yang disepakati ternyata 1 (satu) unit rumah tersebut belum juga dibangun oleh WAP (Direktur PT. Galaz Sukses Perkasa) sehingga hal tersebut dibawa keranah hukum (pengadilan) karena merupakan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP.

Berdasarkan data yang diperoleh dari putusan perkara nomor : 1039/Pid.B/2018/PN.Tjk dapat diketahui bahwa proses pembuktian di persidangan antara lain Jaksa Penuntut Umum mengajukan 5 saksi. Saksi-saksi yang diajukan oleh Jaksa Penuntut Umum ini adalah saksi-saksi yang sangat mengenal terdakwa. Keterangan dari saksi-saksi yang disampaikan di Pengadilan Negeri Tanjung Karang. selanjutnya terdapat keterangan ahli. Keterangan Ahli Lebih lanjut menurut ketentuan Pasal 186 menyatakan “Keterangan ahli ialah apa yang seorang ahli dinyatakan disidang pengadilan”. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka berdasarkan data yang penulis peroleh dari putusan perkara nomor : 1039/Pid.B/2018/PN.Tjk bahwa keterangan dari saksi ahli dalam perkara tindak pidana penggelapan berkedok cash tempo dan telah mengajukan saksi.

Selain keterangan saksi dan keterangan ahli, terdapat juga surat. Berdasarkan data yang diperoleh dari putusan perkara pidana nomor : 1039/Pid.B/2018/PN.Tjk, bahwa alat bukti surat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat terdakwa. Mmaka Majelis Hakim melihat ada kejanggalan dan dan merupakan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP. Mengenai alat bukti petunjuk dalam perkara tindak pidana penggelapan berkedok cash tempo nomor : 1039/Pid.B/2018/PN.Tjk

bahwa Hakim memperhatikan keterangan para saksi di persidangan seperti keterangan dari para saksi yang telah membuktikan bahwa telah terjadi tindak pidana penggelapan yang sesuai dengan dakwaan pertama dari Jaksa Penuntut Umum dengan terdakwa.

Berdasarkan hal tersebut di atas, dari data yang diperoleh pada putusan perkara pidana penggelapan berkedok cash tempo nomor : 1039/Pid.B/2018/PN.Tjk bahwa terdakwa dalam memberikan keterangan di persidangan yang pada pokoknya membenarkan keterangan para saksi dan mengakui kesalahannya telah melanggar ketentuan hukum pidana kemudian Terdakwa yang mendampingi PPJB dan menerima uang DP sebesar Rp 90.000.000,- dimana uang tersebut dipergunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa.

B. Pertimbangan Hakim Terhadap Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Berkedok Cash Tempo Berdasarkan Kasus Nomor : 1039/Pid.B/2018/PN.Tjk.

Sebagaimana diketahui bahwa dalam setiap pemeriksaan melalui proses acara pidana, keputusan hakim haruslah selalu didasarkan atas surat pelimpahan perkara yang memuat seluruh dakwaan atas kesalahan terdakwa. Selain itu keputusan hakim juga harus tidak boleh terlepas dari hasil pembuktian selama pemeriksaan dan hasil sidang pengadilan. Memproses untuk menentukan bersalah tidaknya perbuatan yang dilakukan oleh seseorang, hal ini semata-mata dibawah kekuasaan kehakiman, artinya hanya jajaran departemen inilah yang diberi wewenang untuk memeriksa dan mengadili setiap perkara yang datang untuk diadili.

Seorang Hakim dalam menjalankan tugasnya menyelesaikan suatu perkara, khususnya perkara pidana tidak jarang kita temui bahwa untuk menyelesaikan satu perkara tersebut memerlukan waktu yang cukup panjang, bisa sampai berminggu-minggu atau bahkan berbulan-bulan dan mungkin bisa sampai satu tahun lamanya baru bisa terselenggara atau selesainya satu perkara di pengadilan.

Hambatan atau kesulitan yang ditemui hakim untuk menjatuhkan putusan bersumber dari beberapa faktor penyebab, seperti pembela yang selalu menyembunyikan suatu perkara, keterangan saksi yang terlalu berbelit-belit atau dibuat-buat, serta adanya pertentangan kerangan antara saksi yang satu dengan saksi lain serta tidak lengkapnya bukti materil yang diperlukan sebagai alat bukti dalam persidangan. Jika Hakim menjatuhkan putusan harus dalam rangka menjamin tegaknya kebenaran, keadilan, dan kepastian hukum bagi seseorang. Bahkan sebenarnya tujuan penjatuhan putusan secara luas adalah mencari dan menemukan kebenaran materiil. Tujuan akhir dari penjatuhan putusan itu menjadi tujuan seluruh tertib hukum Indonesia, dalam hal itu mencapai suatu masyarakat yang tertib, tenteram, damai, adil, dan sejahtera.

Dalam Pasal 183 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana dijelaskan bahwa hakim tidak boleh menjatuhkan pidana kepada seseorang kecuali apabila dengan sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah ia memperoleh keyakinan bahwa suatu tindak pidana benar-benar terjadi dan bahwa terdakwa yang bersalah melakukannya. Alat bukti khusus pidana dalam Pasal 184 KUHP dijelaskan tentang alat bukti yang sah adalah keterangan saksi, keterangan ahli, bukti surat, petunjuk, dan keterangan terdakwa.

Berdasarkan kasus yang telah diuraikan di atas, didapati perbedaan putusan Hakim dengan tuntutan Jaksa Penuntut Umum terhadap terdakwa, yang menyebabkan kerugian yang ditimbulkan dan sikap terdakwa dalam persidangan dimana tuntutan Jaksa Penuntut Umum terhadap terdakwa Wantoro Ari Prastiawan Bin Suharno dinyatakan bersalah karena melanggar Pasal 372 KUHPidana dengan pidana penjara 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan dikurangi selama terdakwa di dalam tahanan (sementara). Sementara Hakim menjatuhkan pidana terhadap terdakwa Wantoro Ari Prastiawan Bin Suharno dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 3 (tiga) bulan.

Putusan Hakim dalam perkara nomor : 1039/Pid.B/2018/PN.Tjk menurut penulis tidak menimbulkan efek jera karena putusan yang diberikan Hakim bukanlah putusan yang maksimum. Hakim memberikan putusan hanya sebagai hukuman kepada pelaku yang melakukan tindak pidana tersebut bukan untuk memberikan efek jera baik bagi pelaku maupun kepada orang yang hendak melakukan tindak pidana seperti tindak pidana penggelapan berkedok cash tempo dan pertimbangan Hakim berdasarkan fakta di persidangan yang didasari keterangan saksi-saksi maupun Terdakwa serta keyakinan 100% Hakim untuk memutus perkara dengan adanya Terdakwa kooperatif, pihak korban tidak dirugikan atau telah adanya pengembalian dari Terdakwa, kemudian Terdakwa dan Korban sudah melakukan perdamaian sehingga Korban sudah tidak ada lagi kerugian, maka Hakim memutus hukuman 1 (satu) tahun 3 (tiga) bulan, lebih ringan dari tuntutan JPU yang memberikan hukuman 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, didapat bahwa pembuktian tindak pidana penggelapan berkedok cash tempo nomor : 1039/Pid.B/2018/PN.Tjk dilakukan dengan memperhatikan alat-alat bukti yang dihadirkan di persidangan yang dilakukan oleh Jaksa Penuntut Umum dengan menghadirkan beberapa orang saksi yaitu sebanyak 5 (lima) orang saksi, alat bukti surat dan keterangan terdakwa yang menerangkan bahwa terdakwa telah melakukan tindak pidana penggelapan berkedok cash tempo. Putusan Hakim dalam perkara nomor : 1039/Pid.B/2018/PN.Tjk dianggap tidak menimbulkan efek jera karena putusan yang diberikan Hakim bukanlah putusan yang maksimum.

DAFTAR PUSTAKA

- Arcaropeboka, Raja Agung Kusuma, Ratna Kumala Sari, and Toni Mahasan. "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Terhadap Pembuktian Hak Milik Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kota Agung Nomor: 12/Pdt. G/2014/Pn. Kot)." *Audi Et AP: Jurnal Penelitian Hukum* 2, no. 02 (2023): 79–89.
- Asikin, Zainal. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Jak: PT Raja Grafindo Persada, 2015.
- Bustomi, Ahmad Nur. "Implementasi Akad Isthisna' Tanpa Bank Dalam Memenangkan Persaingan Bisnis Property: Studi Kasus Di PT Samawa Property Group Probolinggo." *Perisai: Islamic Banking and Finance Journal* 5, no. 2 (2021): 185–94.
- Desiani, Evi Silvia. "Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Jabar Banten Syariah Kcp Majalengka." IAIN Syekh Nurjati Cirebon, 2016.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- Hikmawati, Eny, and Try Gutomo. "Bedah Rumah Sebagai Bentuk Pengentasan Kemiskinan House Rehabilitation as Poverty Elimination Form." *Jurnal PKS* 15, no. 2 (2016): 131–44.
- Moertiono, R Juli. "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum." *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society* 1, no. 3 (2021): 252–62.
- Nicholas, Renaldy. "Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Terjadinya Kalah Sengketa Antara Tergugat Developer Dengan Penggugat Pemilik Lahan." *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 10, no. 1 (2023): 272–81.
- Rozi, Fachrul. "Sistem Pembuktian Dalam Proses Persidangan Pada Perkara Tindak Pidana." *Jurnal Yuridis Unaja* 1, no. 2 (2018): 19–33.
- Syahrin, Alvi. *Pengaturan Hukum Dan Kebijakan Pembangunan Perumahan Dan Permukiman Berkelanjutan*. Medan: Pustaka Bangsa Press, 2003.
- Tutik, Titik Triwulan. *Pokok-Pokok Hukum Tata Negara*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2006.