

BAB I

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan primer atau kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia ada tiga yaitu sandang, pangan, papan (rumah). Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi oleh setiap manusia karena rumah sangatlah penting untuk keberlangsungan hidup manusia. Rumah merupakan sebuah bangunan tempat tinggal dan tempat berlangsungnya kehidupan. Rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan dengan norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat. Lantaran merupakan sebuah kebutuhan primer, rumah menjadi wajib dimiliki oleh siapa saja. Begitu pentingnya kebutuhan akan hunian tersebut membuat semua orang menggunakan berbagai macam cara agar dapat memenuhi kebutuhan akan sebuah rumah.

Permasalahan klasik yang dialami oleh masyarakat adalah harga rumah yang mahal, mahalnya harga rumah tersebut membuat hanya sebagian masyarakat saja yang bisa membeli atau melunasi rumah dengan uang tunai atau cash. Oleh sebab itu terdapat berbagai macam cara pembayaran untuk tetap dapat membeli sebuah hunian tanpa harus memikirkan mahalnya harga rumah tersebut. Rumah sebagai hal pokok yang wajib dipenuhi oleh setiap orang kepemilikannya dapat dilakukan dengan jual-beli.

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensualisme yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Obyeknya adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud, tapi semua benda.¹ Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak yang pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual-belikan itu serta harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya juga belum dibayar.²

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jual-beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain bersedia untuk membayar harga yang dijanjikan atau yang biasa disebut dengan ada uang ada barang.

Undang-Undang telah menentukan syarat sahnya sebuah perjanjian, hal tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi syarat sebagai berikut³:

1. Adanya kata sepakat dari kedua belah pihak
2. Kecakapan diri untuk membuat suatu perjanjian
3. Mengenai suatu hal/objek tertentu
4. Suatu sebab yang halal yaitu tidak melanggar undang-undang dan aturan yang ada

¹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986 Hlm. 182.

² Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 1991, Hlm. 14.

³ M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, Hlm. 24.

Dalam jual beli rumah terdapat berbagai macam cara pembayaran pembelian rumah yaitu pembayaran secara tunai atau cash, pembayaran melalui KPR, pembayaran dengan cara *In-house*. Jual beli dengan Pembayaran secara tunai atau sering disebut dengan cash (*levering*) merupakan pembayaran secara langsung oleh konsumen kepada developer perumahan dengan memberikan uang tunai sejumlah harga rumah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak..

Untuk masyarakat kelas atas yang mampu dalam hal keuangan pembayaran secara tunai adalah hal biasa bagi mereka namun, tidak bagi sebagian masyarakat yang termasuk dalam golongan menengah ke bawah. Masyarakat yang masuk dalam golongan tersebut haruslah memikirkan cara lain agar tetap bisa membeli sebuah hunian. Di lain sisi Para pengembang perumahan memberikan kemudahan kepada konsumen untuk dapat membeli rumah dengan cara tidak tunai. Pemberian kredit tersebut diberikan oleh bank swasta atau bank pemerintah melalui fasilitas kredit pemilikan rumah yang biasa disebut KPR.

Bagi masyarakat yang tidak memiliki uang tunai, fasilitas KPR yang ditawarkan oleh bank menjadi alternatif untuk memiliki tanah beserta bangunan yang ada di atasnya. KPR merupakan fasilitas yang diberikan oleh bank selaku kreditur kepada konsumen (pembeli) sebagai debitur yang digunakan untuk pembelian tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya. Bank dalam pengelolaannya mempunyai prinsip-prinsip yang harus selalu dijaga yaitu prinsip kepercayaan, prinsip kerahasiaan, prinsip kehati-hatian dan prinsip mengenal nasabah. Dalam memberikan kreditnya, bank menggunakan prinsip kehati-hatian dalam menganalisis calon pembeli yaitu debitur untuk menghindari hal-hal yang

tidak diinginkan.⁴ Oleh sebab itu, sebelum memberikan fasilitas kreditnya bank terlebih dahulu akan melakukan analisis kelayakan debitur sesuai dengan prinsip dari perbankan.

Bagi masyarakat yang melakukan pembayaran dengan mengajukan kredit KPR ke bank diharuskan menyiapkan benda yang akan digunakan sebagai jaminan dan akan dibebeni dengan hak tanggungan. Pada umumnya, jaminan yang digunakan adalah tanah, hal ini didasarkan pada pemikiran bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang relatif lebih tinggi dan lebih aman, sebab dengan adanya jaminan tersebut maka pihak Bank dapat segera menjual jaminan jika terjadi kredit atau pembiayaan bermasalah.⁵

Hak Tanggungan adalah jaminan pelunasan utang yang dibebankan pada suatu hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan Dengan Tanah *Juncto* Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia menyebutkan bahwa:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang

⁴ Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*, Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008, Hlm. 21.

⁵ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Jakarta: CV Alfabeta, 2003, Hlm. 6

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain ”

Pihak bank dalam melakukan proses pembebanan Hak Tanggungan memiliki beberapa tahapan yang harus di jalankan terlebih dahulu. Dalam prosesnya pejabat pencatat akta tanah yang berikutnya disebut PPAT bersentuhan langsung dengan badan pertanahan nasional selaku lembaga yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat hak tanggungan tersebut. Berikut adalah Tahapan dalam pembebanan hak tanggungan kredit pemilikan rumah:

1. Tahap perjanjian kredit nasabah dan bank dalam hal pemberian rumah
2. Tahap transaksi jual-beli antara nasabah dengan developer
3. Tahap pembuatan surat kuasa membebankan hak tanggungan pada jenis KPR platinum yang dianggap perlu untuk dibebani hak tanggungan
4. Tahapan pembebanan hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT.
5. Tahapan pendaftaran hak tanggungan oleh PPAT kepada Badan Pertanahan Nasional.
6. Tahap penerbitan sertifikat hak tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional.
7. Penyerahan sertifikat hak tanggungan oleh PPAT pada lembaga perbankan bersangkutan yang memiliki perjanjian kredit dengan nasabah tertentu

Prosedur yang harus dilalui konsumen sebagai debitur agar lolos dalam seleksi kelayakan oleh pihak bank sangatlah rumit dan memakan waktu yang tidak sebentar. Mulai dari mengajukan permohonan kredit, *BI Checking* kemudian verifikasi, wawancara, analisa, persetujuan, akad, dan baru kemudian realisasi. Konsumen atau debitur diharuskan melengkapi persyaratan berupa dokumen-dokumen persyaratan pengajuan permohonan kredit.

Setelah dokumen permohonan kredit dipenuhi maka pihak bank akan melakukan seleksi terhadap debitur dengan melakukan langkah selanjutnya yaitu *BI Checking*. Berdasarkan prinsip kehati-hatian dan prinsip mengenal nasabah dalam dunia perbankan pihak bank akan melakukan pengecekan terhadap track record atau kemampuan finansial konsumen sebelum memutuskan untuk menyetujui permohonan pengajuan KPR.

Pihak bank akan menggunakan Sistem Informasi Debitur (SID) untuk melakukan pemeriksaan data informasi calon debitur (*BI Checking*) SID adalah sistem yang mempertukarkan informasi debitur dan fasilitas kredit dari Bank dan Lembaga Pembiayaan. Jadi, SID benar-benar merekam seluruh data dan riwayat pembayaran cicilan / pembiayaan lain yang pernah diambil oleh calon debitur, baik yang baru maupun di masa-masa lalu, serta mencatat apakah calon debitur pernah melakukan penunggakan pembayaran di masa lalu, atau selalu melakukan pembayaran dengan lancar. Hal ini dilakukan tentu saja untuk menentukan apakah calon debitur dapat dipercaya untuk kembali membayar angsuran kedepan tanpa adanya tunggakan. Singkatnya *BI Checking* lah yang akan menjadi penentu kelayakan calon debitur.

Pada saat seperti inilah biasanya para pengembang menawarkan cara pembayaran kredit In-House kepada konsumen guna menghindari kegagalan pada proses *BI Checking* yang rumit oleh pihak bank. Pembayaran kredit secara In-House adalah pembayaran langsung kepada developer dengan cara dicicil/diangsurnya tanpa melalui pihak ketiga yaitu bank. Pembayaran pembelian rumah menggunakan kredit KPR pada bank diberi waktu untuk membayar angsuran 5 tahun lebih namun tidak demikian apabila melakukan pembayaran dengan menggunakan cara In-House. Konsumen akan diberikan waktu lebih sedikit (2 tahun) untuk melunasi angsuran yang diberikan developer. Tentu dengan waktu yang tidak begitu lama maka otomatis angsuran yang dibayarkan akan lebih besar. Pada perjanjian jual beli rumah secara in-house hanya melibatkan 2 (dua) pihak saja yaitu konsumen dan developer Pembeli hanya akan berhubungan dengan developer saja tidak melibatkan pihak bank sama sekali. Jika dibandingkan dengan mengurus KPR di bank yang sudah pasti akan dikenai berbagai biaya seperti biaya profesi, biaya survey, biaya appraisal dan lain sebagainya cara pembelian dengan In-House sama sekali tidak dibebani biaya macam-macam.

Prosedur jual-beli dengan kredit In-house sangatlah sederhana diawali dengan membayar booking fee sebagai tanda jadi membeli unit perumahan itu, selanjutnya akan dilakukan pengikatan perjanjian jual beli yang selanjutnya disebut dengan PPJB yang di sahkan oleh notaris. Pengikatan perjanjian jual beli akan dinaikkan tingkatannya menjadi akta jual beli yang kemudian disebut dengan AJB apabila pembeli sudah melunasi cicilan yang disepakati di awal.

Dengan adanya PPJB sebagai syarat terjadinya jual-beli maka PPJB dianggap sebagai jembatan sahnya jual-beli. Diatur lebih khusus lagi pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah bahwasanya sistem pendahuluan jual beli yaitu perjanjian pengikatan jual beli yang selanjutnya disebut dengan PPJB merupakan syarat jual-beli tanah dan bangunan rumah di atasnya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah bahwa:

- 1) PPJB dilakukan sebagai kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan Rumah.
- 2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit memuat:
 - a. identitas para pihak;
 - b. uraian objek PPJB;
 - c. harga Rumah dan tata cara pembayaran;
 - d. jaminan pelaku pembangunan;
 - e. hak dan kewajiban para pihak;
 - f. waktu serah terima bangunan;
 - g. pemeliharaan bangunan;
 - h. penggunaan bangunan;
 - i. pengalihan hak;
 - j. pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
 - k. penyelesaian sengketa.
- 3) Petunjuk materi muatan PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini

Untuk menghindari kerugian dikemudian hari developer menambahkan perjanjian pinjam pakai dan perjanjian pengosongan rumah kepada pembeli guna mengantisipasi hambatan ketika rumah sudah jadi dan ditempati oleh pembeli namun pembeli tidak bisa melunasi cicilan rumah tersebut maka developer dapat meminta kembali rumah yang telah dibangun dan ditempati guna

menghindari proses penetapan eksekusi dari pengadilan yang memakan waktu lama. Dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa:

”Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar”.

Dengan adanya perjanjian pinjam pakai akan menimbulkan ketidakjelasan terhadap suatu perjanjian. Dijelaskan sebelumnya bahwa dengan adanya perjanjian pengikatan jual-beli dianggap telah terjadi jual-beli namun masih harus dibebani dengan perjanjian pinjam pakai dan pengosongan rumah. Berdasarkan uraian diatas tersebut maka perlu dilakukan penelitian mengenai bagaimanakah status kepemilikan atas rumah tersebut bagi pembeli dalam perjanjian pengikatan jual-beli.

1.2 Rumusan masalah

Dari uraian latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah skripsi ini adalah:

- 1) Bagaimana status kepemilikan atas rumah bagi pembeli dalam pengikatan jual beli?
- 2) Bagaimana akibat hukum bagi pembeli dengan dibuatnya perjanjian perjanjian pinjam pakai pasca adanya pengikatan jual beli tersebut?

1.3 Tujuan Penulisan

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk:

- 1) Untuk mengetahui status kepemilikan atas rumah bagi pembeli dalam perjanjian pengikatan jual-beli rumah
- 2) Untuk mengetahui akibat hukum dari dibuatnya perjanjian pinjam pakai pasca perjanjian pengikatan jual-beli rumah

1.4 Kegunaan penelitian

Terdapat 2 (dua) kegunaan yang dapat diperoleh dari hasil penelitian ini, yaitu:

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Secara teoritis diharapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan terutama hukum perdata dalam perlindungan hukum terhadap proses perjanjian jual beli rumah secara *In-house*.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Adapun kegunaan penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman kepada masyarakat tentang kedudukan serta akibat hukum yang berkaitan dengan pembelian rumah dengan cara *In-house*.

1.5 Keaslian penelitian

Tabel 1.1 Penelitian Sebelumnya

No	Nama dan Tahun	Judul Penelitian Terdahulu	Permasalahan	Pembahasan
1.	Nanang Andreyanto, Universitas	Perlindungan hukum terhadap	1. Bagaimanakah proses perjanjian jual	Proses perjanjian jual-beli perumahan dengan cara

	Muhammad iyah Surakarta, 2009. ⁶	proses jual beli perumahan secara kredit	beli perumahan secara kredit antara developer, pembeli, dan bank? 2. Bagaimanakah hak dan kewajiban developer, pembeli, dan bank dalam perjanjian jual beli perumahan secara kredit? 3. Bagaimanakah tanggung jawab pihak yang melanggar perjanjian jual beli perumahan tersebut melakukan ingkar janji dan melawan hukum?	mengajukan kredit pemilikan rumah ke pihak Bank melalui developer perumahan Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli serta dalam surat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh pihak bank Pelanggaran terhadap isi perjanjian jual beli rumah telah membuat pihak bank merugi atas usahnya membangun usaha kredit pemilikan rumah untuk konsumennya konsekuensi apabila konsumen tidak melunasi angsuran yang harus dibayarkan maka akan dilakukan penyitaan terhadap rumah tersebut oleh pihak bank juga konsumen akan dituntut ke pengadilan oleh pihak bank
--	--	---	---	---

⁶ Andreyanto.Nanang Perlindungan hukum terhadap proses jual beli perumahan secara kredit. Diakses dari <http://eprints.ums.ac.id/6062/1/C100040134.pdf> <Diunduh Tanggal 1 februari 2020>.

2.	Mega ayu ratnasari, Universitas Airlangga, 2015. ⁷	Akibat hukum dalam perjanjian jual beli rumah toko dengan objek rumah susun	1. Apakah karakteristik antara rumah toko dengan rumah susun? 2. Apakah akibat hukum dari pengikatan jual beli pengembangan dan pembeli apabila objek yang diperjanjikan tidak sesuai dengan yang disepakati?	Rumah ialah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal layak huni sarana keluarga serta asset bagi penghuninya, rumah toko yaitu rumah komersial yang digunakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat Akibat hukum pengikatan jual beli yang dilakukan oleh penyelenggara pembangunan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan telah melanggar syarat obyektif perjanjian tidak sah dan batal demi hukum
----	---	---	---	--

Kedua penelitian diatas memiliki pembahasan yang masing masing menjelaskan bahwa: penelitian pertama mejelaskan terkait proses pejanjian jual beli rumah dengan mengajukan kredit pemilikan rumah yang selanjutnya disebut KPR kepada pihak bank menjelaskan proses jual-beli rumah hak- dan kewajiban apa saja yang harus dipenuhi oleh para pihaknya hingga dibebankanya hak tanggungan terhadap rumah tersebut. Serta menjelaskan terkait perlindungan hukum apabila ada salah satu pihak yang melanggar kesepakatan perjanjian jual

⁷ Ratnasari.Mega ayu, Akibat hukum dalam perjanjian jual beli rumah toko dengan objek rumah susun. Diakses dari: <http://repository.unair.ac.id/13318/1/Binder1ratnasarism.pdf>. <Diunduh Tanggal 8 februari 2020>

beli secara kredit. Penelitian kedua membahas mengenai perbedaan rumah toko dengan rumah susun yang telah diatur berbeda oleh undang-undang sehingga tidak dapat disamakan karena sertifikat yang dikeluarkan akan berbeda sesuai dengan objek terkait. Kemudian terkait pengikatan jual-beli apabila objek yang diperjanjikan tidak sesuai maka akan melanggar salah satu syarat sah nya suatu perjanjian yaitu syarat subyektif yang mana berakibat perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum .

Perbedaan dengan penelitian ini yaitu pada rumusan masalah, rumusan masalah pada penelitian kedua mempermasalahkan perbedaan rumah toko dengan rumah susun serta akibat hukum ketidaksesuaian antara objek yang diperjanjikan saat jual-beli sedangkan rumusan masalah penelitian ini adalah mengenai status kepemilikan rumah bagi pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli juga mengenai akibat hukum bagi pembeli dengan adanya perjanjian pinjam pakai yang dibuat pasca pengikatan jual beli. Penelitian ini juga lebih khusus pada proses pembelian rumah dengan cara *In-house* yang kemudian muncul perjanjian lain diatas perjanjian jual-beli.

1.6 Metode penelitian

Metode penelitian adalah cara berpikir yang sebelumnya untuk mempersiapkan secara tepat dan sistematis dengan berorientasi pada tujuan dalam suatu penelitian.⁸ Metode dirasa sangatlah penting karena dapat menjadi alat untuk menjawab sebuah isu hukum dalam sebuah penelitian, termasuk dalam

⁸ Kartini Kartono, *Metode Pembuatan Kertas atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, 1995, hal. 17

penelitian perjanjian pakai yang dilakukan setelah adanya perjanjian jual-beli rumah.

1.6.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian normatif yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah asas – asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran). Penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menentukan suatu aturan hukum, prinsip prinsip hukum, maupun doktrin – doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi.⁹ Dalam Penelitian ini dilakukan proses untuk menentukan peraturan hukum terkait perjanjian jual-beli yang di atasnya terdapat perjanjian pinjam pakai.

1.6.2 Pendekatan penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang undangan (*statute approach*). “Pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang ditangani”¹⁰. Dalam tulisan ini akan dikaji peraturan Perundang-undangan terkait dengan jual-beli, dan peraturan perjanjian pinjam pakai serta peraturan lain yang terkait.

1.6.3 Bahan Hukum

Bahan hukum dalam penelitian ini meliputi Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder.

a. Bahan Hukum Primer

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Keduabelas, Jakarta:Prenada Media Group, 2016, Hlm. 42

¹⁰ *Ibid* Hlm. 131

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan – bahan hukum primer terdiri dari perundang undangan, catatan – catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan perundang – undangan dan putusan – putusan hakim.¹¹ Dalam penelitian ini penulis menggunakan bahan hukum primer yaitu:

1. Bahan hukum yang bersumber dari perundang-undangan, yaitu:
 - a) *Burgerlijk Wetboek*. (Buku ketiga tentang Perikatan-Perikatan umumnya Bab ke V yang memuat tentang Jual-Beli dan Pasal 1320)
 - b) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - d) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual – Beli Rumah
 - e) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum yang dapat berupa rancangan perundang undangan, hasil penelitian, buku buku teks, jurnal ilmiah, surat kabar (koran),pamflet,leaflet, brosur dan

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 141

berita internet¹². Penelitian ini menggunakan hasil penelitian, jurnal ilmiah dan buku-buku teks yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian pinjam pakai.

1.6.4 Analisis Bahan Hukum

Ilmu hukum mempunyai karakter yang khas, yaitu sifatnya yang normatif, praktis dan preskriptif.¹³ Dalam penelitian ini digunakan analisis yang bersifat preskriptif, yaitu analisis isu hukum berdasarkan bahan hukum yang digunakan yang dimaksudkan untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan, yaitu dengan cara mengidentifikasi seluruh bahan hukum untuk dapat memecahkan masalah. Bahan hukum yang digunakan merupakan bahan hukum primer yang terdiri dari undang-undang dan peraturan terkait perikatan jual-beli rumah, dan pembebanan hak tanggungan serta peraturan lain terkait perumahan guna menjawab isu hukum setelah dilakukan analisis terkait kedudukan dan akibat hukum dari perjanjian pinjam pakai yang dilakukan diatas perjanjian perikatan jual beli.

¹² Mukti Fajar Nur Dewanta dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015, Hlm. 104

¹³ Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2005, Hlm.1