

Tanggung Jawab Hukum *Developer* atas Pengembalian *Down Payment* Pembelian Rumah Kepada Pembeli karena Pembangunan yang Tidak Selesai

Nadila Tzusiah Dzahra^{*}, Frency Siska

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

*nadilatzusiah@gmail.com, frencysiska@unisba.ac.id

Abstract. Down payment is a sign of the purchase of a house made by the buyer. After the down payment is paid, the developer's obligation arises to fulfill its obligations as well as the buyer's right, namely to realize the house in accordance with the agreed time. But in practice, there are still developers who commit acts of default. One of the types of default committed is a delay in construction, so the buyer has the right to demand accountability for acts of negligence committed by the developer by asking to return the down payment that has been paid in accordance with the Civil Code and Regulations in the Field of Housing and Residential Areas. This study aims to understand the responsibility of developers for returning down payments due to incomplete construction and to understand the application of developer responsibility for losses to home buyers due to down payments that have been paid to developers who do not complete house construction in terms of Book III of the Civil Code and Regulations in the Field of Housing and Residential Areas. The approach method used in this research is normative juridical by using analytical descriptive research specifications. The data collection technique used is library research using secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials and the analytical method used is qualitative juridical. The results of this study show that the developer of PT. X has defaulted, namely the delay in the construction of the house and must be held responsible for the consequences of his actions, namely returning the down payment must be in accordance with the rules contained in the Civil Code and Regulations in the Housing and Residential Areas Sector.

Keywords: *Down Payment, Default, Responsibility*

Abstrak. *Down payment* merupakan suatu tanda jadi pembelian rumah yang dilakukan oleh pembeli. Setelah dibayarnya *down payment* maka timbulah kewajiban *developer* untuk memenuhi kewajibannya sekaligus hak bagi pembeli yakni merealisasikan rumah sesuai dengan waktu yang sudah diperjanjikan. Tetapi dalam praktiknya, masih ada *developer* yang melakukan tindakan wanprestasi. Salah satu jenis wanprestasi yang dilakukan adalah keterlambatan pembangunan, maka pembeli berhak untuk meminta pertanggungjawaban atas tindakan kelalaian yang dilakukan pihak *developer* dengan meminta mengembalikan *down payment* yang telah dibayarkan sesuai dengan KUHPerduta dan Peraturan di Bidang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Penelitian ini bertujuan untuk memahami tanggung jawab *developer* atas pengembalian *down payment* karena pembangunan yang tidak selesai dan untuk memahami penerapan tanggung jawab *developer* atas kerugian pembeli rumah akibat *down payment* yang sudah dibayarkan kepada *developer* yang tidak menyelesaikan pembangunan rumah ditinjau dari Buku III KUHPerduta dan Peraturan di Bidang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ialah yuridis normatif dengan menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu studi kepustakaan dengan menggunakan data-data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier dan metode analisis yang digunakan ialah yuridis kualitatif. Hasil dari penelitian ini memperlihatkan bahwa *developer* PT. X telah melakukan wanprestasi yaitu keterlambatan pembangunan rumah dan harus bertanggungjawab akibat dari tindakannya yakni mengembalikan *down payment* sesuai dengan aturan yang tercantum dalam KUHPerduta dan Peraturan di Bidang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Kata Kunci: *Down Payment, Wanprestasi, Tanggung Jawab*

A. Pendahuluan

Bagi manusia rumah merupakan kebutuhan dasar (*basic needs*), disamping kebutuhannya akan pangan dan sandang. Rumah merupakan hak konstitusional seperti yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa seluruh warga negara Indonesia memiliki hak untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak dalam rangka pemenuhan kesejahteraan hidupnya. Memenuhi rumah yang layak, masyarakat dapat memilih berbagai alternatif yang mudah dan efisien diantaranya dengan cara membeli rumah melalui agen pemasaran perumahan (*developer*). Pembelian rumah melalui *developer*, lazimnya diikat dengan suatu perjanjian jual beli rumah.

Pengaturan perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata. KUHPerdata mengatur tentang syarat sah perjanjian yakni, kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal.

Mengenai perjanjian jual beli yang pembayaran terhadap barang yang akan dibeli dengan menggunakan sistem uang panjar, diantaranya terdapat dalam perjanjian jual beli rumah. Undang-undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (UUPKP) mengatur mengenai pembelian rumah dengan menggunakan uang panjar atau lazim diistilahkan dengan *down payment*. Sebelum menguraikan tentang *down payment*, perlu disampaikan terlebih dahulu mengenai perjanjian jual beli rumah berdasarkan UUPKP. Dalam Perjanjian jual beli rumah terdapat prestasi yang harus dipenuhi oleh pembeli, yaitu membayar sejumlah harga rumah sesuai kesepakatan kepada *developer*. Sementara prestasi yang harus dipenuhi *developer* yaitu menyerahkan unit bangunan rumah berikut tanahnya sesuai dengan kesepakatan kepada pembeli rumah.

Sistem pembayaran rumah dengan membeli dari *developer* dapat dilakukan dengan dua cara yakni *cash* keras dan *cash* bertahap. Dalam hal pembelian rumah menggunakan *cash* bertahap, pembeli diharuskan untuk memberikan uang muka atau saat ini dikenal dengan istilah *down payment* sebagai tanda jadi pembelian rumah. KUHPerdata tidak mengatur terkait besaran penggunaan *down payment*, tetapi aturan terkait besaran *down payment* terdapat dalam aturan di bidang perumahan dan Kawasan pemukiman.

Setelah dibayarkan *down payment* pembelian rumah oleh pembeli rumah kepada *developer* sebagai tanda jadi, *developer* berkewajiban memenuhi prestasinya kepada pembeli rumah yaitu, menyelesaikan pembangunan rumah sampai penyerahannya kepada pembeli rumah. Pada kenyataannya, dalam praktik telah terjadi perjanjian jual beli rumah antara *developer* dengan pembeli rumah dengan kondisi pembeli rumah telah membayar uang muka sebesar 50% dari harga rumah yang disepakati, sementara *developer* masih dalam proses membangun rumah. Kemudian pihak *developer* tidak menyelesaikan pembangunan rumah, sementara uang muka tidak dapat dikembalikan. Seperti yang terjadi antara *developer* PT. X dengan pembeli rumah berinisial MI.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul: Tanggung Jawab Hukum *Developer* Atas Pengembalian *Down Payment* Pembelian Rumah Kepada Pembeli Karena Pembangunan Yang Tidak Selesai. Dengan identifikasi masalah Bagaimana tanggung jawab *developer* atas pengembalian *down payment* pembelian rumah kepada pembeli karena pembangunan yang tidak selesai ditinjau dari Buku III KUHPerdata dihubungkan dengan Peraturan di bidang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

B. Metodologi Penelitian

Metode Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan meneliti data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dengan spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif analisis. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan melalui penelusuran bahan pustaka melalui penelusuran bahan pustaka. Bahan pustaka tersebut meliputi bahan hukum primer berupa ketentuan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa buku-buku teks, literatur dan tulisan-tulisan para ahli pada umumnya. Selain itu dilakukan wawancara kepada narasumber terkait

dengan topik penelitian dan metode analisis menggunakan yuridis kualitatif serta menggunakan penafsiran sistematis untuk menghubungkan perundang-undangan yang lebih dari satu.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Tanggung jawab developer atas pengembalian down payment pembelian rumah kepada pembeli karena pembangunan yang tidak selesai ditinjau dari Buku III KUHPerdara dihubungkan dengan Peraturan di bidang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Tanggung jawab dapat didefinisikan sebagai suatu tindakan yang dilakukan secara hukum dari orang atau badan hukum untuk memberikan sesuatu atas tindakannya kepada orang atau badan hukum yang lain. Berdasarkan definisi tanggung jawab diatas, dapat dipahami bahwa tanggung jawab merupakan tindakan yang dilakukan oleh orang atau badan hukum atas tindakannya kepada pihak lain dengan cara meberikan sesuatu. Dasar pertanggungjawaban menurut hukum perdata terbagi dalam dua bentuk yaitu kesalahan dan resiko. Untuk itu, dikenal pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab resiko (*risk ability*) atau tanggung jawab mutlak (*strick liability*).

Prinsip pertanggungjawaban atas dasar kesalahan berarti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia telah bersalah, baik berupa kesalahan maupun kelalaian dalam melakukan sesuatu yang telah merugikan orang lain. Prinsip pertanggungjawaban atas dasar kesalahan ini contohnya penuntutan ganti rugi karena wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa debitur memiliki kewajiban untuk meberikan biaya kerugian dan bunga kepada kreditur apabila ia menjanjikan dirinya tidak mampu untuk meyerahkan barang itu atau tidak mampu merawatnya dengan baik. Sedangkan prinsip pertanggungjawaban tanpa kesalahan artinya seseorang harus bertanggungjawab atas kerugian yang timbul bukan karena dirinya berarti pelaku usaha wajib bertanggung jawab sebagai bagian dari resiko usahanya walaupun kesalahan tersebut tidak dilakukan olehnya. Prinsip tanggung jawab ini dikenal dengan tanggung jawab resiko yang artinya seseorang wajib bertanggungjawab sebagai resiko dari tindakannya dan tanggung jawab mutlak yakni pelaku usaha harus bertanggungjawab secara langsung kepada pihak yang dirugikan tanpa harus adanya pembuktian.

Dalam peraturan di bidang perumahan dan pemukiman, berkaitan dengan tanggung jawab hanya dibebankan kepada pelaku pembangunan untuk informasi atau penjelasan tentang kondisi benda yang akan dijadikan objek jual beli, tanggung jawab terkait pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas umum dan pengembalian *down payment* apabila terjadi kelalaian yang dilakuka pelaku pembangunan dalam hal ini yakni *developer*.

Tanggung jawab menurut UUPKP hanya sebatas pemenuhan rumah oleh pemerintah bagi masyarakat dan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas umum yang dibebankan kepada pemerintah. Dimana pemerintah bertanggungjawab dalam hal pemenuhan rumah umum, rumah khusus dan rumah negara. Serta pemerintah menjaga, memeihara dan memperbaiki prasarana, sarana, dan utilitas umum. PPPKP tidak menyebutkan berkaitan dengan tanggung jawab pemerintah tentang pemenuhan rumah bagi maysrakat, namun memberikan penjelasan tentang pembangunan yang dilakukan oleh badan hukum untuk pembangunan rumah umum harus memiliki akses menuju pusat pelayanan, dimana hal tersebut menjadi tanggung jawab badan hukum yang melakukan pembangunan rumah. Selain itu badan hukum bertanggung jawab atas informasi yang disampaikan agen pemasaran tentang kondisi bangunan, prasarana, sarana dan utilitas umu kepada pembeli. Berdasarkan PermenPUPR bertakitan dengan tanggung tanggung jawab hanya ditujukan kepada pelaku usaha yang melakukan pembangunan atau pelaku pembangunan untuk bertanggung jawab atas informasi pemasaran dan penjelasan yang disampaikan oleh agen pemasaran kepada pembeli serta bertanggungjawab untuk memelihara rumah selama 3 bulan sejak ditandatangani serah terima pembelian rumah.

Terkait sistem pembayaram menggungkan *down payment*, KUHPerdara tidak menyebutkan

terkait besaran *down payment*, namun secara tersirat aturan *down payment* tercantum dalam peraturan perumahan dan kawasan pemukiman yang menyatakan bahwa pelaku pembangunan tidak boleh menarik dana lebih dari 80% serta harus memenuhi syarat kepastian, diantaranya status kepemilikan atas tanah, hal yang diperjanjikan, PBG, ketersediaan prasarana sarana dan utilitas umu, serta keterbangunan paling sedikit 20%. Berdasarkan aturan tersebut, sistem pembayaran menggunakan *down payment* diperbolehkan dengan menarik dana dibawah 80% sesuai dengan harga yang diperjanjikan dengan syarat harus memenuhi sayarat-syarat kepastian. Apabila pelaku usaha menarik *down payment* lebih dari 80% dari pembeli, dapat dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis, pembekuan izin usaha serta denda administratif.

Setelah dibayarkan *down payment* pembelian rumah oleh pembeli rumah kepada *developer* sebagai tanda jadi, maka *developer* berkewajiban memenuhi prestasinya kepada pembeli rumah yaitu, menyelesaikan pembangunan rumah sampai penyerahannya kepada pembeli rumah. Dalam hal *developer* tidak memenuhi prestasinya menyelesaikan pembangunan rumah yang terjadi karena kelalaian, maka perjanjian dapat dibatalkan dan seluruh pembayaran yang diterima oleh *developer* harus dikembalikan seluruhnya sebagaimana aturan yang tercantum dalam peraturan di bidang perumahan dan Kawasan pemukiman. Dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal pelaksanaan pembangunan, calon pembeli dapat membatalkan pembelian rumah. Dalam hal calon pembeli membatalkan pembelian rumah, maka seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli.

Pada tanggal 6 Desember 2020 MI telah melakukan pembayaran atas pembelian rumah sebesar Rp. 149 juta sesuai dengan besaran *down payment* yang ditetapkan yaitu 50% dari keseluruhan harga yakni Rp. 297 juta. Pembayaran *Down payment* yang dilakukan oleh MI merupakan suatu pemenuhan atas kewajiban dan sekaligus hak yang harus diterima bagi *developer*. Setelah dibayarkan *down payment* timbullah kewajiban *developer* sekaligus hak bagi MI, yakni memberikan rumah yang menjadi objek dalam perjanjian. Pada PPJB tercantum estimasi pengerjaan rumah selama empat sampai enam bulan terhitung sejak pembayaran *down payment* diserahkan kepada *developer*.

MI memberikan pembayaran *down payment* pembelian rumah pada tanggal 6 Desember 2020, sebagaimana telah diketahui pembangunan akan selesai empat sampai enam bulan terhitung sejak diserahkannya *down payment*, maka diperkirakan pembangunan rumah akan selesai pada bulan April dan paling lambat pada bulan Juni 2021. Namun pada kenyataannya, rumah yang dibeli oleh MI tidak kunjung selesai sampai sekarang. Rumah yang dijanjikan selesai sampai bulan Juni 2021 itu sampai saat ini hanya sebatas rangka saja, dengan keterbanguna hanya 60%.

Suatu perjanjian jual beli akan bejalan baik sepanjang tidak ada masalah didalamnya. Perjanjian akan menjadi bermasalah apabila salah satu pihak melanggar perjanjian yaitu tidak memenuhi prestasi atau kewajibannya yang merupakan hak bagi pihak lain, atau dikenal dengan tindakan wanprestasi. Seseorang dianggap telah melakukan wanprestasi apabila:

1. Tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan;
2. Melaksanakan yang diperjanjikan tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan;
3. Melaksanakan yang diperjanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian.

Pada kasus jual beli rumah antar *developer* dengan MI, pihak yang telah melakukan wanprestasi adalah pihak penjual yakni *developer* PT. X. *Developer* dianggap telah melakukan wanprestasi karena melaksanakan perjanjian tidak sesuai dengan waktu yang telah disanggupinya. *Developer* tidak melakukan penyelesaian pembangunan rumah sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan yakni empat sampai enam bulan, sementara MI selaku pembeli telah melakukan pembayaran *downpayment* sesuai dengan harga yang telah disepakati dalam perjanjian.

Dalam kasus antara *developer* PT. X dengan pembeli jelas bahwa *developer* telah melakukan wanprestasi dengan tidak memberikan rumah sesuai dengan waktu yang telah

ditentukan dimana pihak pembeli telah melakukan pembayaran *down payment* sesuai dengan kesepakatan. Maka *developer* harus bertanggung jawab atas tindakannya dengan mengembalikan seluruhnya *down payment* setelah adanya pembatalan PPJB yang dibuat secara tertulis oleh pembeli.

Wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* akan berakibat hukum bagi *developer* itu sendiri, yaitu tanggung jawab secara hukum atas apa yang telah diperbuatnya. Tanggung jawab adalah suatu kewajiban untuk menanggung segala sesuatu apabila pihak yang satu tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan dan pihak yang lain boleh menuntut, mempersalahkan dan memperkarakan.

Apabila tindakan *developer* terkait tanggung jawab dikaitkan dengan konsep dasar pertanggungjawaban menurut hukum perdata, maka bentuk pertanggungjawaban yang dibebankan kepada *developer* akibat tindakan wanprestasinya adalah pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability based on fault*) yang berarti bahwa *developer* harus bertanggung jawab karena ia telah bersalah karena kelalaiannya dalam melakukan sesuatu yang telah merugikan orang lain. Akibat dari tindakan wanprestasi tersebut maka seseorang atau badan hukum diwajibkan untuk bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh pihak lain.

Dalam Pasal 1236 KUH Perdata menyebutkan bahwa debitur wajib memberikan ganti rugi jika tidak dapat memenuhi kewajibannya kemudian dalam Pasal 1243 Si berpiutang atau kreditur yang dalam kasus ini adalah komsume pembeli rumah yakni MI berhak untuk menuntut penggantian kerugian yang berupa *down payment*, kerugian dan bunga akibat kelalaian. Hal tersebut di atas merupakan akibat hukum yang menimpa debitur akibat tidak memberikan sesuatu, melakukan sesuatu maupun tidak melakukan sesuatu. Dalam hal ini *developer* PT. X selaku debitur tidak melakukan sesuatu yakni merealisasikan rumah sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Developer PT. X dapat dimintai pertanggung jawaban atas dua hal yakni tidak memenuhi kewajibannya untuk merealisasikan rumah lalu tidak melakukan pengembalian dana sesuai kesepakatan dengan kata lain *developer* PT. X dapat dimintai pertanggungjawaban karena tidak memenuhi prestasi serta keliru dalam berprestasi dengan kata lain PT. X telah melakukan wanprestasi.

D. Kesimpulan

Dasar pertanggungjawaban menurut hukum perdata terbagi dalam dua bentuk yaitu kesalahan dan resiko. Untuk itu, dikenal pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab resiko (*risk ability*) atau tanggung jawab mutlak (*strick liability*). Dalam peraturan di bidang perumahan dan pemukiman, berkaitan tentang tanggung jawab hanya dibebankan kepada pelaku pembangunan untuk informasi atau penjelasan tentang kondisi benda yang akan dijadikan objek jual beli, tanggung jawab terkait pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas umum dan pengembalian *down payment* apabila terjadi kelalaian yang dilakuka pelaku pembangunan dalam hal ini yakni *developer*. Dalam kasus antara *developer* PT. X dengan pembeli jelas bahwa *developer* telah melakukan wanprestasi dengan tidak memberikan rumah sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dimana pihak pembeli telah melakukan pembayaran *down payment* sesuai dengan kesepakatan. Maka *developer* harus bertanggung jawab atas tindakannya dengan mengembalikan seluruhnya *down payment* setelah adanya pembatalan PPJB yang dibuat secara tertulis oleh pembeli. *Developer* PT. X dapat dimintai pertanggung jawaban atas dua hal yakni tidak memenuhi kewajibannya untuk merealisasikan rumah lalu tidak melakukan pengembalian dana sesuai kesepakatan dengan kata lain *developer* PT. X dapat dimintai pertanggungjawaban karena tidak memenuhi prestasi serta keliru dalam berprestasi dengan kata lain PT. X telah melakukan wanprestasi. Tanggung jawab *developer* atas pengembalian *down payment* pembelian rumah kepada pembeli karena pembangunan yang tidak selesai ditinjau dari buku III KUHPerdata dihubungkan dengan Peraturan di Bidang Perumahan dan Pemukiman adalah dikembalikan, adapun dalam KUHPerdata besaran *down payment* yang dikembalikan tidak diatur. Sedangkan dalam Peraturan dan Kawasan Pemukiman untuk besaran pengembalian *down payment* akibat kelalaian badan usaha atau dalam hal ini *developer* PT. X,

harus dikembalikan seluruhnya.

Dalam perjanjian jual beli, para pihak baik penjual maupun pembeli diharapkan untuk melakukan prestasinya dengan baik, sehingga terhindar dari adanya tindakan wanprestasi. Wanprestasi dapat merugikan para pihak baik, maka dari itu dalam hal pemenuhan prestasi harus diladasi dengan itikad baik. Kepada *developer* PT. X diharapkan untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur kepada pihak pembeli jika terdapat kendala dalam proses pembangunan, serta memberikan pengertian kepada pembeli terkait masalah apa yang terjadi yang mengakibatkan pembangunan rumah melebihi waktu yang sudah diperjanjikan sebelumnya. Kepada konsumen diharapkan untuk bersikap hati-hati dalam hal pembelian rumah, sebelum melakukan pembelian rumah dengan *developer* sebaiknya dicari terlebih dahulu apakah *developer* yang dipilih sudah tepat, tidak ada kasus kelalaian sebelumnya, hal itu perlu dilakukan agar pembeli tidak merasa dirugikan atas tindakan yang dilakukan oleh *developer*.

Daftar Pustaka

- [1] Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006, Hlm. 75.
- [2] Firman Floranta & Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2014.
- [3] Husni Syawali (dkk), *Hukum Perikatan*, Tjempaka Offset Bandung, Bandung, 1990.
- [4] J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- [5] Janius Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- [6] Nurhalimah, Hana, Firmansyah, Arif (2022). Tanggung Jawab Developer dalam Payment Guarantee Akibat Wanprestasi Debitur KPR Rumah Indent. *Jurnal Riset Ilmu Hukum* 2(1). 7 – 12
- [7] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- [8] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2018.
- [9] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- [10] Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- [11] Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman
- [12] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.