

Pertanggungjawaban Hukum Developer Properti Akibat Keterlambatan dalam Memenuhi Prestasi Ditinjau dari Permen PUPR No. 11 Tahun 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Dihubungkan dengan Pasal 1243 KUH Perdata

Agnes Shofianti Wihaningsih, Faiz Mufidi, Rimba Supriatna
 Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum
 Universitas Islam Bandung
 Bandung, Indonesia
 agnesshofianti@gmail.com

Abstract—The concept of pre project selling is to make sales before the project is built. The developer must make an agreement with the consumer and fulfill its performance after paying off the payment, which is the customer's initial obligation. But there are still developers who default in the form of development delays. This study aims to determine the legal liability of property developers due to delays in fulfilling achievements and legal protection for consumers who suffer losses due to delays in fulfilling performance. This study uses a normative juridical method by examining secondary data in the field of law relating to matters that become problems with descriptive analytical. The data collection techniques used were literature study and interviews. The data analysis is qualitative, because it uses a systematic interpretation, connecting the final results to achieve the clarity discussed. The results of this study indicate that PT X has committed default in the form of delays in development and must be held accountable for it. The cause of the delay is not clearly communicated to consumers. As a form of protection for consumers, PT X may be subject to sanctions in the form of compensation.

Keywords—House Buying, Default, Consumer Protection.

Abstrak—Konsep pre project selling adalah melakukan penjualan sebelum proyek dibangun, dimana properti yang dijual tersebut baru berupa gambar atau konsep. Pengembang harus membuat kesepakatan dengan pihak konsumen. Pengembang harus memenuhi prestasinya setelah pelunasan pembayaran yang merupakan kewajiban awal konsumen terlaksana. Tetapi masih ada pengembang yang wanprestasi berupa keterlambatan pembangunan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertanggungjawaban hukum developer properti akibat keterlambatan dalam memenuhi prestasi dan perlindungan hukum terhadap konsumen yang dirugikan akibat keterlambatan dalam memenuhi prestasi. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan mengkaji data-data sekunder di bidang hukum yang berkaitan dengan hal-hal yang menjadi permasalahan dengan

analitis deskriptif. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu studi kepustakaan dan wawancara. Analisis datanya kualitatif, karena menggunakan penafsiran sistematis, yaitu menghubungkan hasil akhir untuk mencapai kejelasan yang dibahas. Hasil penelitian ini memperlihatkan PT X telah melakukan wanprestasi berupa keterlambatan pembangunan dan harus mempertanggungjawabkannya. Penyebab keterlambatannya tidak diinformasikan secara jelas kepada konsumen. Sebagai bentuk perlindungan terhadap konsumen, PT X dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi.

Kata Kunci—Jual Beli Rumah, Wanprestasi, Perlindungan Konsumen.

I. PENDAHULUAN

Pada era modern ini terutama bagi para pengembang (developer), konsep pemasaran Pre Project Selling banyak diminati, yaitu dengan cara melakukan penjualan sebelum proyek dibangun, dimana properti yang dijual tersebut baru berupa gambar atau konsep.

Perlindungan atas transaksi rumah mengenai ketentuan pemasaran Pre Project Selling dalam Pasal 3 angka 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah menyatakan bahwa pemasaran harus memuat informasi pemasaran yang benar, jelas, dan menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi fisik yang ada.

Dengan demikian, proses Pre Project Selling dalam pembangunan rumah seharusnya dilakukan saat rumah telah dalam proses pembangunan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 3 ayat (1) Permen PUPR 11/2019. Pembayaran yang dilakukan oleh calon konsumen kepada developer selaku pelaku pembangunan pada saat pemasaran menjadi bagian pembayaran atas harga rumah. Pelaku pembangunan yang

menerima pembayaran harus menyampaikan informasi mengenai: Jadwal pelaksanaan pembangunan, Jadwal penandatanganan PPJB dan Akta Jual Beli dan Jadwal serah terima rumah.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: "Pertanggungjawaban Hukum Developer Properti Akibat Keterlambatan Dalam Memenuhi Prestasi Ditinjau Dari Permen PUPR No. 11 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Dihubungkan Dengan Pasal 1243 KUH Perdata?". Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini diuraikan dalam pokok-pokok sbb.

1. Untuk mengetahui Pertanggungjawaban Hukum Developer Properti Akibat Keterlambatan Dalam Memenuhi Prestasi Ditinjau Dari Permen PUPR No. 11 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Dihubungkan Dengan Pasal 1243 KUH Perdata.
2. Untuk mengetahui Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen yang Dirugikan Akibat Keterlambatan Dalam Memenuhi Prestasi Ditinjau Dari Permen PUPR No. 11 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Dihubungkan Dengan Pasal 1243 KUH Perdata.

II. LANDASAN TEORI

Definisi perjanjian menurut Wirjono Prodjodikoro adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Dari definisi para ahli di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa syahnya perjanjian, yaitu:

1. Kesepakatan.
2. Kecakapan.
3. Adanya objek perjanjian.
4. Sebab (*causa*) yang halal.

Hal yang lazim terjadi dalam bisnis properti adalah bahwa rumah yang sedang dibangun sudah bisa dipasarkan. Perusahaan pengembang perumahan atau developer biasanya menentukan perikatan sementara dengan konsumen, seperti ketentuan tentang tanda jadi, yang dinyatakan dalam nilai uang dalam jumlah tertentu. Maksud dari dibuatnya tanda jadi adalah untuk mengikat hubungan antara perusahaan pengembang perumahan atau developer dengan konsumen, sebelum mereka resmi melakukan perikatan jual beli.

Dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan bahwa perjanjian pendahuluan jual beli dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;

- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Menurut Satrio, terdapat Bentuk-bentuk wanprestasi:

- 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- 2) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
- 3) Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Debitur dapat dikatakan wanprestasi jika memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Syarat materil berupa kesengajaan dan/atau kelalaian.
- 2) Syarat formil berupa adanya peringatan atau somasi yang dinyatakan dahulu secara resmi.

Penyebab terjadinya wanprestasi sebagai berikut:

- a. Adanya kelalaian debitur.
- b. Keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*).

Hal-hal tersebut diatas dapat menimbulkan akibat hukum sebagai berikut:

- 1) Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditor.
- 2) Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian
- 3) Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi
- 4) Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim.

Prinsip-prinsip pertanggungjawaban hukum sebagai berikut:

- 1) Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*liability based on fault*).
- 2) Prinsip praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*).
- 3) Prinsip praduga selalu tidak bertanggung jawab (*presumption of nonliability*).
- 4) Prinsip tanggung jawab mutlak atau langsung (*strict liability*).
- 5) Prinsip pembatasan tanggung jawab (*limitation of liability*)

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Profil Perusahaan

Dimas sebagai salah satu konsumen perumahan yang dikelola oleh PT X dan membeli unit hunian rumah diperumahan tersebut. Dimas membeli hunian rumah dengan melakukan pembayaran uang tanda jadi dan uang muka terlebih dahulu. Setelah pembayaran uang muka, dimas mendapatkan kwitansi tanda pesan kavling. Pembayaran uang tanda jadi dan uang muka telah lunas dibayarkan pada tanggal 18 Agustus 2019. PT X juga menyampaikan informasi mengenai pembangunan yang akan dilaksanakan pada bulan April sampai dengan bulan

Juni 2019.

Praktik Pre Project Selling yang terjadi dikalangan masyarakat sering menyampingkan aturan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 11 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Masalah yang terjadi akibat tidak adanya konsistensi antara penawaran dan janji promosi pengembang atau dalam pelaksanaan pembangunan dengan realitas pembangunan yang terjadi.

Bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli rumah antara para pengembang atau developer dengan konsumen, adalah sebagai berikut:

- a. Keterlambatan pembayaran angsuran konsumen rumah;
- b. Pembatalan konsumen rumah; dan
- c. Keterlambatan penyelesaian pembangunan rumah.

Dalam Permen PUPR No.11/2019 Pasal 10 angka (1), PPJB dilakukan setelah selaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirika bangunan;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. Keterbangan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Bunyi pasal-pasal diatas mengatur proses yang harus dilakukan oleh developer dalam menyelenggaraan pembangunan perumahan, karena merupakan tanggung jawab developer dalam penyelenggaraan perumahan. Dalam hal ini pihak developer telah melakukan wanprestasi berupa keterlambatan penyelesaian pembangunan rumah karena tidak sesuai dengan jadwal yang dijanjikan, sehingga developer dapat dimintakan pertanggungjawaban.

Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dipertegas dengan prinsip perlindungan konsumen yang terdapat dalam Pasal 8 ayat 1 huruf (f) dan Pasal 62 ayat (1) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mulai mengenal dan menuju dianutnya prinsip tanggung jawab mutlak (strict product liability).

Dalam perumusan perjanjian menjelaskan dengan adanya persetujuan, maka timbullah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Dalam hal ini PT X terlambat dalam melaksanakan jadwal pembangunan yang telah dijanjikan.

Selajutnya pihak konsumen telah memberikan somasi berupa peringatan, namun jawaban yang diberikan tidak memuaskan pihak konsumen. Oleh karena itu, PT X melakukan wanprestasi dalam bentuk memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Dalam hal ini konsumen tidak memiliki kepastian kapan akan dilaksanakannya akad kredit pemilikan rumah (KPR) bersama pihak bank dan developer.

Jadwal pelaksanaan pembangunan dalam kasus ini telah diberikan oleh developer kepada konsumen, tetapi developer melakukan wanprestasi yaitu pada jadwal yang ditetapkan developer belum melakukan pembangunan unit rumah yang dipesan.

Selain itu, developer juga tidak memenuhi Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, bahwa developer harus memuat informasi pemasaran yang benar, jelas dan menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi fisik yang ada.

Selanjutnya setelah developer menerima pembayaran semestinya juga harus menyampaikan informasi seperti yang diatur dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah mengenai jadwal penandatanganan PPJB dan Akta Jual Beli dan jadwal serah terima rumah.

Konsumen dalam kasus ini selain unit rumahnya belum terbangun pada jadwal yang ditetapkan, juga belum melakukan penandatanganan PPJB dan Akta Jual Beli dan jadwal serah terima rumah. Dalam hal ini konsumen tidak memiliki kepastian kapan akan dilaksanakannya akad kredit pemilikan rumah (KPR) bersama pihak bank dan developer.

Dalam kasus ini pihak konsumen sama sekali tidak mengerti permasalahan yang terjadi, sehingga unit rumah yang dipesannya belum juga dibangun. Karena informasi yang terakhir diberikan oleh developer kepada konsumen adalah pembangunan unit rumah pada bulan April sampai dengan bulan Juni 2019 dan tidak ada keterangan lainnya setelah informasi tersebut, maka developer seharusnya mulai melaksanakan pembangunan pada jadwal yang ditentukan.

Prinsip tanggung jawab mutlak adalah suatu jawaban atas konsep tanggung jawab pelaku usaha, yang dalam hal ini adalah pihak pengembang atau developer, didasarkan pada adanya suatu hubungan kontrak antara developer dengan konsumen. Dalam praktiknya, sistem pemasaran menggunakan pre project selling selama ini belum memberikan kepastian hukum. Maka, perlindungan hukum bagi konsumen mutlak diperlukan untuk melindungi kepentingan konsumen.

Di Indonesia, konsumen dilindungi oleh Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Menurut Pasal 1, perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya bahwa jual beli rumah antara developer dan konsumen ditandai dengan penandatanganan suatu perjanjian pengikatan jual beli, baik dalam PPJB maupun KPR. Model perjanjian ini adalah baku (kontrak standar) yang telah disusun oleh pihak developer.

Dalam menyusun kontrak standar tersebut, umumnya klausula-klausula dalam kontrak tersebut lebih banyak

melindungi kepentingan developer, seperti klausula tentang penerapan denda (penalty) bila konsumen terlambat melakukan pembayaran harga, sedangkan bila developer terlambat menyelesaikan dan menyerahkan bangunan rumah kepada konsumen tidak dikenakan denda, bahkan dapat melakukan pembatalan secara sepihak jual beli tersebut tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada pihak konsumen.

Sedangkan, apabila konsumen ingin membatalkan jual beli, maka tanda jadi dan uang muka yang telah dibayarkan konsumen mengenai booking fee tersebut hangus, serta uang muka yang sudah masuk dipotong 25%.

Menurut analisa penulis, prestasi berbuat sesuatu namun tidak tepat waktunya dalam hal ini ditandai apabila pelaku pembangunan terlambat melakukan prestasinya (menyelesaikan pembangunan rumah) maka konsumen berhak menuntut ganti rugi yang terdiri dari biaya, rugi dan bunga. Bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah berupa hak-hak sebagai berikut:

- 1) Hak menuntut pemenuhan perjanjian;
- 2) Hak menuntut pemutusan perjanjian;
- 3) Hak menuntut ganti rugi;
- 4) Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi; dan
- 5) Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian ganti rugi.

Dibentuknya Undang-Undang Perlindungan Konsumen bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen yang pada umumnya mempunyai posisi yang lemah jika dibandingkan dengan pelaku usaha dalam hal ini developer. Sehingga perlindungan konsumen yang diberikan negara kepada konsumen berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang bersifat preventif maupun bersifat represif.

Apabila pelaku pembangunan terlambat melakukan prestasinya (menyelesaikan pembangunan rumah) maka konsumen berhak menuntut ganti rugi yang terdiri dari biaya, rugi dan bunga. Dikaitkan dengan jual beli menggunakan sistem pre project selling, baik itu kedudukannya hanya sebagai perjanjian pemesanan, atau sudah diikat dengan PPJB, maka pihak developer yang melakukan wanprestasi, dalam hal ini PT X tersebut wajib untuk memberikan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Transaksi jual beli rumah dengan konsep pre project selling yang dilakukan antara PT X sebagai penjual dengan Dimas sebagai konsumen telah sampai pada tahap pelunasan uang tanda jadi dan uang muka dalam perjanjian pembangunan unit rumah. PT X tidak melaksanakan kewajibannya

dalam melakukan pembangunan rumah sesuai jadwal yang telah dijanjikan. Oleh karenanya, PT X telah melakukan wanprestasi yang dalam pertanggungjawabannya mutlak karena didasarkan pada adanya suatu hubungan kontrak antara developer dengan konsumen.

2. Dimas sebagai konsumen berhak mendapatkan perlindungan hukum konsumen, apabila developer telah melanggar kewajibannya. Karena perjanjiannya dengan PT X sudah memenuhi asas konsensualisme sehingga telah terjadi kesepakatan jual beli antara kedua belah pihak yang mana masing-masing memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. PT X tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya. Oleh karenanya, konsumen mengalami kerugian, maka konsumen berhak menuntut ganti rugi yang terdiri dari biaya, ganti rugi dan bunga. Sebagai bentuk perlindungan konsumen maka PT X wajib untuk memberikan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian.

V. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, ada beberapa saran yang ingin disampaikan oleh penulis terkait dengan permasalahan yang dikaji penulis. Adapun saran-saran tersebut adalah:

1. PT X semestinya memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur terhadap semua pihak terutama konsumen. Jika terdapat kendala dalam proses pembangunan, sebaiknya segera dikomunikasikan kepada pihak konsumen dan jika terdapat keterlambatan setidaknya PT X memberi kompensasi kepada konsumen.
2. Konsumen sebaiknya bersikap hati-hati dan segera bertindak jika menemukan tanda-tanda terjadinya kendala pada perjanjian yang telah disepakati. Jika pihak konsumen tidak segera melakukan tindakan, maka dikhawatirkan pihak penjual akan bertindak sewenang-wenang.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Ali, Zainuddin, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- [2] Badruzaman, Mariam Darus, Kompilasi Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001.
- [3] _____, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, AlumnI, Bandung, 2011.
- [4] Gani, Evy Savitri, Perjanjian Terapeutik Antara Dokter Dan Pasien, Uwais Inspirasi Indonesia, Poronogo, 2019.
- [5] Hamzah, Andi, Kamus Hukum, Ghalia Indonesia, 2005.
- [6] Hutabarat, Samuel M.P., Penawaran Dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian, Grasindo, Jakarta, 2010.
- [7] Kristanti, Celine Tri Siwi, Hukum Perlindungan Konsumen, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- [8] Muhammad, Abdulkadir, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1990.

- [9] Nurachmad, Much., *Buku Pintar Memahami Dan Membuat Surat Perjanjian*, Visimedia, Jakarta, 2010.
- [10] Pramono, Nindyo, *Hukum Komersil*, Pusat Penerbitan UT, Jakarta, 2003.
- [11] Prodjodikoro, R. Wirjono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Jakarta, 1989.
- [12] Purwahid, Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- [13] S., Salim H., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, t.t.
- [14] Satrio, J., *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Timbul dari Perjanjian*, Buku 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- [15] Setiawan, I Ketut Oka, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- [16] Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2006.
- [17] Simanjuntak, P.N.H., *Hukum Perdata Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2015.
- [18] Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
- [19] Soekanto, Soerjono, *Kesadaran Hukum Dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1982.
- [20] Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998.
- [21] Suadi, Amran, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Teori dan Praktik*, Kencana, Jakarta, 2017.
- [22] Subagiyo, Dwi Tatak, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Sistem Pre Project Selling", *Law Review*, Vol.XVI No.1, 1 Juli 2016.
- [23] Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996.
- [24] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1987, Hlm.6.
- [25] _____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 2008.
- [26] Sukarmi, (Perspektif Cyber Law) *Kontrak Elektronik Dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha*, Pustaka Sutra, Bandung, 2008.
- [27] Syahrani, Riduan, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Alumni, Bandung, 2006.
- [28] Tutik, Titik Triwulan, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2008.
- [29] Widjajaatmadja, Dhody Ananta Rivandi dan Cucu Solihah, *Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Ruku, Syarat, Dan Prinsip Syariah*, Intelgensia Media, Malang, 2019.
- [30] Widyawati, Agnes Maria Janni, "Penggunaan Persyaratan Eksonerasi Dalam Perjanjian", *Hukum Dan Dinamika Masyarakat*, Vol.16 No.1, Oktober 2018.
- [31] Wijaya, Andika dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti Di Indonesia*, PT. Grasindo, Jakarta, 2017.
- [32] *Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- [33] *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*.
- [34] *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*
- [35] *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*.
- [36] Bhakti, Rizki Tri Anugrah, "Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam", *Jurnal Cahaya Keadilan*, Vol.7 No.1, April 2019.
- [37] Gumanti, Retna, "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata)", *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol.5 No.1, 2012.
- [38] Halim, Henry, "Asas Moral Dalam Perjanjian Jual Beli", *Jurnal Ilmu Hukum STIH Riau*, Vol.1 No.1, 2020, Riau.
- [39] Latianingsih, Nining, "Prinsip Tanggung Jawab Pelaku Usaha Dalam Transaksi Elektronik Menurut Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik", *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol.11, No.2, Desember 2012.
- [40] Nur, Yudha Hadian dan Dwi Wahyuniarti Prabowo, "Penerapan Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (Strict Liability) Dalam Rangka Perlindungan Konsumen", *Litbang Perdagangan*, Vol.5 No.2, Desember 2011.
- [41] Paramita, Arina Ratna, Yunanto dan Dewi Hendrawati, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembangan Kota Semarang)", *Diponegoro Law Journal*, Vol.5 No.3, 2016.
- [42] Pradnyaswari, A.A., "Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent a Car)", *Jurnal Advokasi FH UNMAS*, Vol.3 No.2, 2013, Denpasar.
- [43] Putri, Ayu Dyah Utami, "Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Pada Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan)", Tesis, 2010.
- [44] Sari, Indah Permata, "Menyikapi Problematika Hukum Dalam Pemasaran Satuan Rumah Susun Yang Menggunakan Sistem Pre Project Selling", *Jurist-Diction*, Vol.2, No.3, Mei 2019.
- [45] Tuela, Marcelo Leonardo, "Upaya Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Barang Yang Diperdagangkan", *Lex Privatum*, Vol.II No.3 Ags-Okt 2014.
- [46] Umami, Yurida Zakky dan Anto Kustanto, "Tinjauan Yuridis Unsur Pokok Perjanjian Dan Hak Kekayaan Intelektual Dalam Perjanjian Franchise", *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum QISTIE*, Vol.13 No.2, 2 November 2020.
- [47] Winarni, Luh Nila, "Asas Itikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan", *DIH, Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.11, No.21, Februari 2015.
- [48] Admin, *Pengertian, Bentuk, Penyebab dan Hukum Wanprestasi*, <http://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/#:~:text=Penyebab%20Terjadinya%20Wanprestasi&text=Kewajiban%20untuk%20memberikan%20sesuatu%20yang,untuk%20tidak%20melaksanakan%20suatu%20perbuatan.> (diakses tanggal 25 Desember 2020 Pukul 18:50).
- [49] *Finansialku, Definisi Developer Adalah*, <https://www.finansialku.com/developer-adalah/> (diakses tanggal 23 September 2020 Pukul 11:10).
- [50] *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online*, Diakses melalui <https://kbbi.web.id/tanggung%20jawab>, 20 Desember 2020.
- [51] Lamudi, <https://media-id-live.lamudi.com/files/708d6e1f332db9> (diakses tanggal 14 Januari 2021 Pukul 02:00).
- [52] Leonard, Boy, Vellicia Village, Cibitung, Kabupaten Bekasi, <https://www.rumah.com/perumahan-baru/review/vellicia-village-cibitung-kabupaten-bekasi-206090#analysis> (diakses tanggal 01 Januari 2021 Pukul 12:30).
- [53] *Pengumuman Badan Hukum Dalam Berita Negara atau Tambahan Berita Negara*, http://www.beritanegara.co.id/bntbn/frontend/web/index.php?TbIBnriSearch%5Bno_bn%5D=&TbIBnriSearch%5Bno_tbn%5D=&TbIBnriSearch%5Btahun_terbit%5D=&TbIBnriSearch%5Bba_dan_hukum_fix%5D=dimensi+maju&TbIBnriSearch%5Bnotaris%5D=&TbIBnriSearch%5Bno_sk%5D=&r=tblbnri%2Findex#! (diakses tanggal 1 Januari 2021, Pukul 13:10).
- [54] Putra, Eka Kurniawan, *Penegakan Hukum Pada Bisnis Properti Dengan Pola Pre Project Selling*, [https://mkn.fh.unair.ac.id/penegakan-hukum-pada-bisnis-properti-dengan-pola-pre-project-selling/?lang=id#:~:text=Jika%20dilihat%20dari%20segi%20istilah,bagi%20para%20pengembang%20\(Developer\)](https://mkn.fh.unair.ac.id/penegakan-hukum-pada-bisnis-properti-dengan-pola-pre-project-selling/?lang=id#:~:text=Jika%20dilihat%20dari%20segi%20istilah,bagi%20para%20pengembang%20(Developer)) (diakses tanggal 26 September 2020 Pukul 12:57).