

# PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK DALAM PERKARA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) TANPA JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Vira Aprilia

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Surabaya

Email: viraaprilialia27@gmail.com

## Informasi Artikel

### Riwayat Artikel :

Submit, 19 September 2023

Revisi, 3 Oktober 2023

Diterima, 21 Nopember 2023

Publish, 15 Januari 2024

### Kata Kunci :

KPR,

Wanprestasi,

Buyback Guarantee.

## ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap keluarga untuk berteduh, beristirahat, hingga melindungi keluarga dari cuaca luar. Banyaknya permintaan rumah, banyak developer membangun perumahan dengan metode pembelian cash dan kredit. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sangat diminati oleh masyarakat untuk memperoleh rumah dengan cara cepat. Problematika yang umum ditemui dalam pembelian rumah adalah belum adanya sertifikat hak atas tanah (masih proses pecah atau split) untuk dijamin ke bank guna perolehan fasilitas KPR. Dasar umum yang digunakan bank untuk tetap memberikan fasilitas KPR meskipun belum adanya sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan adalah covernote notaris, PPJB, dan Perjanjian Kerjasama (PKS) antara bank dan developer. Hal ini menjadi masalah, ketika debitur melakukan wanprestasi, sehingga hal ini sangat besar risikonya merugikan kreditur yaitu bank. Tujuan penelitian ini yaitu menganalisa perlindungan hukum terhadap bank selaku kreditur KPR tanpa jaminan hak tanggungan. Penelitian yuridis normatif sebagai jenis penelitian yang dipakai untuk menganalisa permasalahan yang dibahas oleh penulis dengan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada. Hasil dari penelitian ini menerangkan bahwa bank tidak dapat melakukan eksekusi secara langsung kepada rumah debitur yang telah melakukan wanprestasi, karena bank dalam hal ini tidak berkedudukan sebagai kreditur preferen. Upaya hukum yang bisa dilakukan oleh kreditur yaitu membuat perjanjian buyback guarantee dan pembuatan akta subrogasi antara bank dan developer, sehingga kedudukan nasabah yang wanprestasi dapat diganti oleh developer untuk melanjutkan prestasinya dalam membayar kredit kepada bank..

*This is an open access article under the CC BY-SA license*



## Corresponding Author:

Nama : Vira Aprilia

Afiliasi : Universitas Surabaya

Email: viraaprilialia27@gmail.com

## 1. PENDAHULUAN

Salah satu bentuk kebutuhan dasar manusia yang digunakan sebagai tempat bernaung oleh keluarga atau sebagai tempat untuk melakukan usaha dan lain-lain yaitu berupa papan/perumahan. Meskipun perumahan sebagai kebutuhan dasar, tidak keseluruhan keluarga telah terpenuhi kebutuhan dalam bidang papan atau perumahan dengan hunian yang layak, sehat, aman, dan serasi. Guna memenuhi

kebutuhan tersebut, maka diperlukan dana yang cukup besar untuk melaksanakan pembangunan perumahan layak huni bagi masyarakat yang membutuhkan. Hal ini tentu membutuhkan penyediaan dana melalui sarana permodalan baik bank atau lembaga lain untuk mendukung pembangunan nasional khususnya dibidang penyediaan papan di Indonesia.

Bank memiliki peran yang signifikan dalam pemberian permodalan bagi pengusaha untuk menjalankan bidang usahanya. Permodalan tersebut berasal dari dana masyarakat yang dihimpun dalam bank tersebut, yang selanjutnya disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit. Bank sendiri memiliki definisi yang termuat dalam Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Selanjutnya disingkat UU Perbankan) pada pokoknya menerangkan bahwa Bank merupakan badan usaha yang bergerak dalam bidang penghimpunan dana yang berasal dari masyarakat yang disimpan dan disalurkan kembali ke masyarakat dengan tujuan meningkatkan taraf hidup menjadi lebih baik. Bank dituntut untuk dapat menyalurkan dana dengan tepat sasaran sesuai bidang usaha yang produktif agar tercapai pembangunan ekonomi yang lebih maju. Diantara unsur pokok pembangunan yang berkaitan erat dengan kesejahteraan rakyat adalah tercukupinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan yang layak huni.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Selanjutnya disingkat UU Perumahan dan Pemukiman), dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan gedung yang memiliki fungsi sebagai tempat hunian yang layak untuk keluarga, cerminan harkat dan martabat bagi penempatnya, serta bagian dari aset untuk pemilikinya. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman saat ini mengalami peningkatan yang signifikan, mengingat kebutuhan akan papan bagi setiap keluarga banyak yang belum terpenuhi. Dalam penyediaan papan/rumah, developer memberikan fasilitas pembayaran dengan cara cash dan kredit. Kredit disini yaitu developer bekerjasama dengan bank (diikat dengan perjanjian kerjasama (PKS)) untuk mempermudah perolehan kredit bagi nasabah, sehingga rumah yang dijual lebih cepat terjual/laku. Bank berperan untuk memberikan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (selanjutnya disingkat KPR) sesuai dengan persyaratan yang harus dipenuhi oleh konsumen pembeli perumahan tersebut. Selain itu, dalam realisasi KPR setidaknya ada beberapa pihak yang harus terlibat di dalamnya antara lain, konsumen, developer dan bank pemberi kredit (Sutedi, 2016).

Prosedur pemberian KPR kepada calon debitur harus memenuhi syarat-syarat layak sebagai pemohon kredit sesuai kriteria yang diatur oleh bank, sehingga calon debitur bisa dikatakan debitur yang mampu membayar kredit dari awal hingga lunasnya utang di bank. Tujuannya untuk mengantisipasi agar proses pencairan kredit berjalan sesuai aturan yang telah ada berdasarkan penilaian-penilaian yang dilakukan oleh

bank selaku kreditur, agar terhindar dari bentuk penyelewengan debitur berupa kredit macet. Munculnya prosedur pemberian KPR, diawali dengan adanya proses perjanjian jual beli hak atas tanah antara pihak developer dan pembeli yang dikenal dengan istilah PPJB, yang tidak dilakukan secara lunas di awal, sehingga pembayaran jual beli tanah dan bangunan tersebut dapat diangsur dengan diberikannya KPR melalui bank selaku kreditur. Apabila mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), salah satu cara melakukan pemindahan hak atas tanah yaitu melalui jual beli. Proses jual beli tersebut harus dibayar lunas di awal dan yang selanjutnya dapat dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT). Konsumen saat membeli perumahan secara kredit dengan kondisi sertipikat hak atas tanah masih induk atau masih dalam proses pengurusan pecah atau split tentunya belum bisa di laksanakan tanda tangan AJB yang mengikat antara developer sebagai penjual dan pihak konsumen. Guna mensiasati hal tersebut, developer melakukan kesepakatan dengan konsumen untuk membuat PPJB. PPJB dapat dibuat di bawah tangan atau dengan akta autentik di hadapan Notaris asal memenuhi syarat sahnya perjanjian serta asas kebebasan berkontrak sebagaimana ketentuan Pasal 1320 *jo.* 1338 KUHPerdato.

R. Subekti, berpendapat bahwa perjanjian yang dilakukan antara penjual dan pembeli sebelum proses jual beli tanah dilakukan karena unsur-unsur dalam jual beli yang belum terpenuhi seperti objek tanah yang dibeli belum bersertifikat karena masih dalam proses atau transaksi jual beli belum lunas (Subekti, 2006). Herlien Budiono menyatakan pendapatnya bahwa : “Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas” (Budiono, 2014).

Berdasarkan pemahaman di atas, kedudukan PPJB adalah perjanjian pendahuluan yang dimaksudkan untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama yang akan dilakukan. Tujuan kedudukan PPJB adalah untuk mengikat para pihak, baik penjual maupun pembeli, untuk melakukan transaksi jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT melalui suatu AJB di masa mendatang.

Pada proses pemberian KPR, Bank biasanya dapat menerima properti seperti tanah dan bangunan yang bisa dibebani dengan Hak Tanggungan seperti tanah yang bersertifikat hak milik atau hak guna bangunan. Jika tanah tersebut belum memiliki hak-hak tersebut dan masih dalam proses PPJB, objek tanah dan bangunan tersebut tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan secara hukum. Guna mempercepat proses KPR, bank memiliki ketentuan internal tersendiri mengenai pemberian KPR dengan dasar PPJB dan PKS yang di dalamnya mengatur terkait kewajiban developer (penjual) untuk melakukan

*buyback guarantee* apabila debitur melakukan wanprestasi.

Jika PPJB tersebut ingin dijadikan dasar atas pemberian KPR, maka Bank memperbolehkan hal tersebut dengan syarat bahwa KPR tersebut untuk memfasilitasi pembelian rumah baru dengan pertimbangan bahwa proses jual beli rumah baru akan memerlukan proses yang tidak singkat sampai dengan terbitnya sertipikat hak atas tanah atas rumah tersebut. Pemberian KPR dengan dasar PPJB yang dibuat di hadapan Notaris tidak punya dasar hukum yang kuat, sebab ketentuan KPR dengan PPJB belum ada pengaturan secara tegas.

PPJB hanyalah salah satu tahap dalam transaksi jual beli rumah dan tidak serta merta diikuti peralihan hak atas tanah dan bangunan. Namun demikian, hal tersebut sering dilakukan oleh pihak developer untuk memudahkan dalam melakukan transaksi jual beli rumah. Dasar pemberian kredit dengan PPJB diberikan bank dengan tujuan memberikan kemudahan bagi calon debitur memperoleh KPR dengan kondisi khusus, yaitu pada keadaan jual beli rumah dengan sertifikat tanah yang masih dalam proses pengurusan pemecahan baik di kantor PPAT maupun di kantor pertanahan setempat.

Jika ditinjau secara yuridis, Bank yang memberikan KPR kepada nasabah tanpa adanya jaminan rumah yang diikat dengan hak tanggungan mempunyai risiko yang sangat tinggi. Hal ini tentu rawan dalam merugikan bank. Berdasarkan permasalahan di atas, Penulis sangat tertarik untuk membahas mengenai implikasi hukum PPJB sebagai dasar dalam pemberian KPR dan upaya hukum bagi bank jika nasabah KPR melakukan kredit macet.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang mempunyai kaitan dengan isu hukum yang dibahas penulis. Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Teknik analisa yang digunakan penulis didasarkan pada penelitian kepustakaan yang kemudian dipaparkan secara deskriptif kualitatif.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN IMPLIKASI PPJB SEBAGAI DASAR PEMBERIAN KPR

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdota adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut UUPA, jual beli adalah penyerahan hak milik atau tanah secara keseluruhan oleh penjual kepada pembeli secara bersamaan dengan penyerahan harga kepada penjual, yang berarti bahwa hak atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli. (Subekti & Lestari, 2020).

Proses jual beli tanah dan atau bangunan pada umumnya harus dilakukan di hadapan PPAT, akan tetapi karena terdapat alasan tidak dapat dilaksanakan tanda tangan AJB di hadapan PPAT, umumnya para pihak melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pengertian PPJB dapat dilihat dengan pemisahan kata “perjanjian” dan “pengikatan jual beli”. Pengertian perjanjian sebagaimana telah dipaparkan sebelumnya, sedangkan PPJB menurut Subekti adalah perjanjian yang dilakukan antara penjual dan pembeli sebelum proses jual beli tanah dilakukan karena unsur-unsur dalam jual beli yang belum terpenuhi seperti objek tanah yang dibeli belum bersertifikat karena masih dalam proses atau transaksi jual beli belum lunas (Subekti & Lestari, 2020).

Pada prinsipnya PPJB tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III KUHPerdota tentang Perikatan. PPJB berlaku sah dan mengikat apabila memenuhi asas-asas perjanjian yang mencakup asas konsensualisme (*the principle of consensualism*), asas kekuatan mengikatnya kontrak (*the principle of binding force of contract*), dan asas kebebasan berkontrak (Subekti & Lestari, 2020). Selain itu, juga harus terpenuhi syarat sah perjanjian yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdota sebagaimana telah dipaparkan sebelumnya.

Pada lazimnya, PPJB dibuat secara tertulis, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Hal tersebut sesuai ketentuan Pasal 1867 KUHPerdota yang menerangkan bahwa “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun di bawah tangan”. Kedua akta tersebut sama-sama mengikat kedua belah pihak. Hal yang berbeda terletak dari bentuk akta dan kekuatan hukumnya.

Herlien Budiono menyatakan pendapatnya bahwa : “Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas” (Budiono, 2014). PPJB berbeda dengan AJB. PPJB baru tahapan awal akan dilaksanakan jual beli untuk lanjut ke tahap AJB. PPJB dibuat oleh developer dan pembeli dikarenakan unsur-unsur dalam jual beli tanah belum terpenuhi, seperti pembayaran belum lunas, sertifikat masih induk atau sedang proses pecah. Sehingga jalan yang ditempuh sementara oleh kedua belah pihak dengan menandatangani PPJB tersebut sebagai tanda jadi pembelian.

Proses pembayaran dalam pemberian rumah yang dilakukan secara kredit, harus melakukan pembayaran uang muka kepada developer sesuai nominal yang ditentukan oleh penjual. Selanjutnya sisa pembayaran dapat diajukan proses KPR kepada bank. Proses kredit diberikan oleh bank kepada nasabah umumnya dengan melakukan penilainya-penilaian terlebih dahulu, apakah nasabah tersebut layak memperoleh kredit, sehingga kecil kemungkinan nasabah melakukan wanprestasi. Penilaian penting yang menjadi pertimbangan bank selaku kreditur adalah berkaitan dengan jaminan.

Jaminan yang disetujui oleh pihak bank dalam pemberian KPR umumnya berupa rumah atau hunian

yang dibeli oleh nasabah melalui developer tersebut melalui fasilitas KPR. Jaminan tersebut sebagai bentuk kepercayaan bank kepada nasabah bahwa ia akan melunasi utang dan bunga dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Selain itu, jaminan rumah yang dibebani hak tanggungan sebagai bentuk perlindungan diri bank terhadap risiko gagal bayar nasabah. Apabila nasabah tersebut melakukan wanprestasi maka bank mempunyai kewenangan untuk mengeksekusi langsung objek jaminan sesuai ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Praktiknya, ditemui dilapangan terdapat pemberian fasilitas KPR oleh salah satu bank dengan berdasarkan pada PPJB, Covernote Notaris, dan PKS antara bank dan developer. Pemberian KPR tersebut tidak dibarengi dengan pengikatan jaminan berupa hak tanggungan, sehingga bank dianggap telah mengambil risiko besar karena secara yuridis bank tidak mempunyai kekuatan dan perlindungan hukum untuk mengeksekusi rumah nasabah secara langsung jika terjadi kredit macet. Jika ditelaah lebih lanjut, tidak ada aturan hukum di Indonesia yang mengatur mengenai jaminan kredit yang hanya didasarkan pada 3 (tiga) poin di atas, yaitu PPJB, Covernote, dan PKS.

Ditemui penulis dalam PKS antara Bank BT\* dengan developer PT. ABC, pemberian fasilitas KPR pada nasabah tanpa adanya pengikatan hak tanggungan didasarkan pada perjanjian intern yang termuat dalam PKS antara bank dan BT\*. Setiap perjanjian yang dibuat jika ditelaah melalui ketentuan Pasal 1320, 1338 dan 1337 KUHPerdatsah-sah saja. Akan tetapi, jika ditinjau lebih lanjut terkait keamanan bank dalam memperoleh pelunasan apabila nasabah kredit macet sangatlah berisiko.

Hal ini dikarenakan dasar PPJB, Covernote, maupun PKS dalam pencairan KPR tidak mendudukan bank sebagai kreditur preferen dimana bank diposisikan sebagai kreditur istimewa yang harus didahulukan pelunasannya. Kreditur preferen hanya berlaku bagi bank jika KPR yang diberikan, dibarengi dengan adanya hak tanggungan pada tanah dan bangunan yang ditempati atau dibeli oleh nasabah. Pada kondisi ini, Bank hanya sebagai kreditur konkuren yang artinya, ia disamakan dengan kreditur-kreditur lainnya dengan pembagian sama rata sebagaimana di atur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdatsah (Kartini, 2023).

#### **UPAYA HUKUM BANK SELAKU PEMBERI KPR TERHADAP NASABAH WANPRESTASI**

Pada praktik perbankan, angsuran yang tidak dibayarkan sebagaimana ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian, maka debitur tersebut dapat disebut telah wanprestasi (Kartini, 2023). Menurut substansi pokok yang termuat Pasal 238 KUHPerdatsah, yaitu jika dalam perjanjian telah dibuat suatu kesepakatan bersama, akan tetapi debitur tidak melakukan kewajibannya dengan lewatnya waktu

yang telah disepakati, maka debitur tersebut dianggap lalai dan eksekusi dapat dilaksanakan. Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu i) prestasi tidak dikerjakan samasekali, prestasi dilakukan secara keliru, lewat waktu pengerjaan (Kartini, 2023). Sedangkan wanprestasi lahir dari 2 (dua) hal, yaitu : kesengajaan dan kelalaian. Kesengajaan, maksudnya perbuatan itu memang diketahui atau dikehendaki oleh debitur, sedangkan kelalaian maksudnya si debitur tidak mengetahui adanya kemungkinan bahwa akibat itu akan timbul.

Kredit macet adalah pembayaran kredit pokok dan bunga yang tidak dibayar hingga lewat 180 hari. Debitur kredit macet dalam hal ini dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi. Kredit macet sangat mempengaruhi kesehatan bank. Jika adanya nasabah wanprestasi maka bank harus segera melakukan upaya penyelamatan agar kondisi perputaran uang yang ada dalam bank tetap berjalan dengan baik. Bentuk upaya bank untuk menjaga kesehatan bank dari wanprestasi debitur dengan melakukan penyitaan barang jaminan atau melakukan eksekusi barang jaminan secara langsung. Perbuatan eksekusi tersebut dijamin dan dilindungi oleh UUHT.

Sayangnya, dalam isu hukum yang dibahas dalam penelitian ini, Bank memberikan KPR bukan didasarkan pada jaminan kebendaan melainkan hanya pada PPJB, Covernote, dan PKS. Sebagaimana telah dipaparkan pada bab sebelumnya, perbuatan bank tersebut sangatlah berisiko tinggi., sebab bank tidak dapat melakukan penyitaan atau melakukan eksekusi secara langsung pada objek KPR nasabah tersebut. Hal ini tentu merugikan kreditur selaku bank.

Bentuk upaya hukum yang bisa dilakukan bank yaitu dengan membuat perjanjian buyback guarantee antara bank dan developer melalui akta subrogasi. Maksud dan tujuan perjanjian tersebut, apabila debitur wanprestasi atau kredit macet maka pihak developer bersedia membeli kembali unit rumah dari bank, sehingga bank dalam kondisi tersebut tidak merasa dirugikan (Pasal 1400 KUHPerdatsah).

Subrogasi menurut Pasal 1401-1402 KUHPerdatsah, terbagi dalam 2 (dua) macam, yakni subrogasi karena perjanjian dan subrogasi berdasarkan undang-undang. Subrogasi karena perjanjian didasarkan adanya pernyataan tegas sebelumnya bahwa pembayaran kredit yang telah dilunasi oleh kreditur baru (pihak ketiga dalam kasus ini adalah developer) ke kreditur lampau, tidak menghapuskan kewajiban debitur untuk membayar utang ke kreditur baru. Artinya kreditur baru hanya menggantikan posisi kreditur lama.

Akta subrogasi dibuat secara notariil sehingga mempunyai kekuatan hukum sempurna. Jika akta tersebut sudah ditandatangani, maka secara hukum kedudukan kreditur lama yaitu bank digantikan posisinya oleh kreditur baru yaitu developer. Adanya upaya hukum ini, menyelamatkan bank dari kerugian akibat debitur wanprestasi.

#### 4. KESIMPULAN

KPR adalah kredit yang diberikan oleh bank untuk pembelian rumah atau tanah. Umumnya KPR diberikan dengan jaminan tanah dan atau bangunan yang dibeli dengan fasilitas KPR, dimana rumah tersebut selanjutnya dibebani hak tanggungan. Dasar pemberian KPR selain dengan hak tanggungan seperti hanya berdasarkan pada PPJB, covernote maupun PKS, sangat berimplikasi pada kesehatan bank apabila debitur melakukan kredit macet. Hal ini dikarenakan dasar PPJB, covernote dan PKS bukan merupakan jaminan kebendaan yang memposisikan bank sebagai kreditur preferen. Sehingga pemberian KPR tersebut sangatlah berisiko tinggi bagi bank. Apabila debitur kredit macet, bank tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi atas rumah yang diberikan fasilitas KPR tersebut, karena bank hanya sebagai kreditur konkuren.

Upaya hukum bank untuk tetap dapat memperoleh pelunasan meskipun debitur telah wanprestasi adalah, dengan melakukan perjanjian buyback guarantee dengan developer sebelumnya. Perjanjian buyback guarantee dengan dasar akta subrogasi salah satu cara bank untuk memperoleh pelunasan tanpa melalui eksekusi rumah.

#### 5. DAFTAR PUSTAKA

- Kartini, Markoni. (2023). "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan Dalam Jaminan Kredit", *Jurnal Pro Hukum : Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik Volume 12 Nomor 3*
- Sutedi, A. (2016). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Subekti. (2006). *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa
- Budiono, H. (2014). *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Subekti dan Lestari, Veronika Nugraheni Sri. (2020). *Perlindungan hukum bagi konsumen rumah tapak dalam kontrak jual beli berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli*. Surabaya : CV. Jakad Media Publishing
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata