

**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN  
TERHADAP WANPRESTASI  
DEVELOPER DALAM PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH PADA BISNIS  
PROPERTI**

1

**Jovano Abraham Alfredo Apituley<sup>2</sup>  
Deine Rike Ringkuangan<sup>3</sup>  
Djefry Welly Lumintang<sup>4</sup>**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mengetahui Pengaturan Perlindungan Hukum Konsumen terhadap wanprestasi *developer* dalam perjanjian pengikatan jual beli kredit pemilikan rumah pada bisnis properti Mengkaji Upaya Hukum yang ditempuh oleh Konsumen pada terhadap wanprestasi *developer* dalam perjanjian pengikatan jual beli kredit pemilikan rumah pada bisnis properti. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yang kemudian ditarik kesimpulan : 1. Bahwa Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjamin dan melindungi hak-hak konsumen yang melakukan mengadakan Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan *developer* dalam bisnis properti perumahan. 2. Bahwa *developer* dapat dimintai tanggung jawab hukum wanprestasi (*breach of warranty*) oleh konsumen melalui proses non-litigasi maupun litigasi untuk memulihkan hak daripada konsumen yang dicerderai.

**Kata Kunci** : *Perlindungan Hukum, Wanprestasi, Konsumen, Developer, Perjanjian.*

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Dewasa ini, kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal mulai dapat dipenuhi dengan hadirnya *developer* perumahan yang

menggunakan mekanisme pemasaran properti (rumah) bernama *Pre Project Selling*. Sistem *Pre project selling* menurut Yohanes Sogar Simamora, merupakan suatu sistem pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan properti selesai dibangun, dimana pembangunan masih dalam tahap perancangan gambar atau konsep yang ditawarkan oleh *developer* kepada konsumen.<sup>5</sup> Secara Yuridis sistem bisnis *pre project selling* ini diatur dalam Pasal 42 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyebutkan bahwa: "*Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.*"

Secara historis, sistem bisnis penjualan dan pemasaran seperti yang disebutkan diatas sebenarnya sudah dikenal di dunia sejak lama, salah satunya di negara Prancis. Sejak tahun 1967, hukum Prancis telah berurusan dengan penjualan unit dari suatu rencana pembangunan menggunakan tipe perjanjian yang khusus, yang dikenal sebagai penjualan sebuah bangunan yang akan dibangun (*a sale of a building to be constructed/vented'immeuble a'construire*).<sup>6</sup> Dan akhirnya mulai mekar dan diadopsi pada setiap negara tak terkecuali Indonesia sesuai dengan perkembangan zaman.

Secara ekonomis bagi *developer* dengan menggunakan sistem *pre project selling* ini ialah untuk mengetahui respon pasar atas produk properti yang sedang dibangun atau yang baru ditawarkan berupa rancangan pada bisnis properti, sehingga *developer* dapat mengetahui sejauh mana konsumen tertarik dengan konstruksi yang ditawarkan. Sistem ini dilakukan karena semakin ketatnya persaingan usaha di bidang properti sehingga menyebabkan para *developer* harus memikirkan bagaimana cara yang efektif dan efisien untuk menarik minat konsumen.<sup>7</sup> Selain keuntungan bagi konsumen dan *developer*, secara objektif pemerintah-pun memiliki pertimbangan mengapa dalam agenda jual-beli properti menggunakan sistem *pre project*

<sup>1</sup> Artikel Skripsi.

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat. NIM 20071101419.

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat. Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat. Magister Ilmu Hukum.

<sup>5</sup> Diah Ayu Saraswita, "*Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Praktik Pre Project Selling*", Jurnal Media Hukum dan Peradilan, USI, Edisi Oktober 2019, hlm. 224.

<sup>6</sup> Arivan Halim, "*Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat*

*Pengembang Dalam Pre Project Selling*", Justice Voice, Vol. 1, No. 2, Desember 2022, Hlm 53-69.

<sup>7</sup> Triyanto dan Habib Adjie, "*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen atas Perjanjian Pendahuluan dalam Jual Beli atas Satuan Rumah Susun yang Dipasarkan dengan Cara Pre Project Selling*", Res Judicata UNS, Vol.1, No.1, Juni 2018, hlm. 59.

*selling* diizinkan, ialah karena konsumen dan *developer* sama-sama diuntungkan dari pembayaran uang muka yang dibayarkan konsumen yang kemudian dapat membantu *developer* dalam memperoleh struktur permodalan murah bagi perusahaan yang membutuhkan permodalan yang besar. Pasti melalui sistem *pre project selling* ini jika konsumen akan melakukan pembelian properti rumah kepada *developer* maka di antara keduanya terjalin suatu hubungan hukum perikatan dalam suatu perjanjian.

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa tersebut timbul-lah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang disebut dengan perikatan.<sup>8</sup> Sedangkan menurut K.R.M.T Tirtodiningrat yang dimaksudkan dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.<sup>9</sup> Dalam konteks penelitian ini, perjanjian yang dimaksud ialah perjanjian jual beli atau dalam praktiknya dikenal dengan akta jual beli (AJB), menurut Pasal 1457 KUHPerdara menegaskan jual beli sebagai suatu perjanjian yang mana pihak satu mengikatkan diri untuk memberi suatu kebendaan dan pihak yang satunya membayar harga yang sudah dijanjikan.<sup>10</sup>

Pada sistem bisnis pemasaran *pre project selling* dalam praktiknya untuk mencapai tahap penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) antara *developer* bersama konsumen, kedua pihak tersebut terlebih dahulu harus menyepakati klausu perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*) yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk ditandatangani. Dikarenakan objek jual beli tersebut harus melewati beberapa tahapan, seperti pemeriksaan atau cek fisik, pemecahan sertifikat, penghapusan hak tanggungan, dan

sebagainya, di mana diajukan ke kantor pertanahan setempat yang dimohonkan oleh PPAT. Proses tersebut memerlukan waktu yang tidak sedikit, sehingga apabila dikaitkan dengan keterbatasan waktu dari pihak pembeli, maka PPJB menjadi solusi untuk dapat segera melakukan proses peralihan hak tersebut. Dari pihak penjual dan/atau *developer*, maka PPJB dapat dijadikan sebagai dasar yuridis bukti keseriusan dari pembeli sehingga penjual akan memperoleh uang muka pembayaran pembelian objek jual beli. Dengan demikian, pelaksanaan PPJB merupakan salah satu upaya memperlancar adanya transaksi peralihan hak terhadap objek jual beli, baik berupa tanah ataupun berbentuk tanah dan bangunan, untuk mencapai adanya AJB yang dijadikan sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak dari penjual ke pembeli guna terpenuhinya perlindungan hukum dan kepastian hukum.<sup>11</sup>

Keadaan dimana objek belum selesai terbangun mengakibatkan belum ada sertifikat yang dapat dijadikan alat bukti kepemilikan yang sah untuk dapat disertakan saat dibuatnya AJB. Dalam praktik-nya PPJB yang menjadi pengikat antara *developer* dengan konsumen sering dan umumnya dibuat oleh para *developer* properti sendiri tanpa adanya negosiasi artinya konsumen hanya bisa mengambil atau meninggalkan kontrak yang mana hal ini sering dikenal dengan klausula baku.

Untuk menjamin pemenuhan prestasi *developer* terhadap konsumen dalam PPJB, mayoritas *developer* memilih untuk mengikatkan dirinya secara hukum kepada salah satu pihak perbankan (bank) untuk bekerja sama.<sup>12</sup> Bank adalah suatu lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Dalam pembahasan topik ini Bank berperan sebagai pemberi kredit dalam pembiayaan kepemilikan rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

<sup>8</sup> Subekti, "Pokok-pokok Hukum Perdata", (Jakarta: Intermedia, 2017), hlm.128.

<sup>9</sup> Mgs Edy Putra Tje'Aman, "Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis", (Yogyakarta: Liberty), hlm. 18

<sup>10</sup> R. Subekti, R. Tjitrosudibio, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", (Jakarta Timur: PT Balai Pustaka, 2013), hlm 15.

<sup>11</sup> Made Ara Denara Asia Amasangsa, I Made Dedy Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual

*Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*", Makalah Program Kekhususan Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana, Hlm. 14.

<sup>12</sup> Kontan.co.id <https://keuangan.kontan.co.id/news/gandeng-34-developer-bank-tabungan-negara-bbtt-tawarkan-bunga-kpr-247>, (diakses pada 20 Agustus 2023).

KPR merupakan program dari pemerintah yang dikenal dengan istilah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yang diatur didalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2010, definisi KPR ialah fasilitas kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan kepada nasabah yang hendak membeli hunian, baik rumah maupun apartemen.<sup>13</sup> Sederhananya mengapa mayoritas *developer* mengikatkan dirinya kepada bank dikarenakan melalui fasilitas KPR ini, selain memudahkan calon konsumen secara ekonomis untuk membeli properti dikarenakan hanya membutuhkan uang muka (*down payment*), *developer* juga mendapatkan modal awal yang besar untuk membantu pembiayaan pembangunan properti yang dijanjikan dalam proses pemasaran *pre project selling* dan PPJB oleh *developer* kepada konsumen.

Dalam fasilitas KPR ini konsumen akan membayar sejumlah uang awal kepada pengembang diikuti dengan pembayaran yang berturut-turut seiring dengan berjalannya pembangunan, kemudian konsumen akan menjadi pemilik bangunan secara bertahap, dan konsumen dilindungi oleh klausul PPJB sebagai hukum yang berlaku antara dua orang sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1338 KUHPer dan juga dengan Hukum positif yang ada, manakala bangunan tidak selesai dibangun atau kesalahan/kelalaian lainnya yang dilakukan oleh *developer*.

Secara umum dan mendasar, hubungan antara *developer*, konsumen dan bank merupakan hubungan yang terus-menerus dan berkesinambungan sampai semua prestasi dalam perjanjian berhasil dipenuhi. Hubungan tersebut terjadi karena ketiganya memang saling menghendaki dan mempunyai tingkat ketergantungan yang cukup tinggi antara yang satu dengan yang lain.

Walaupun mayoritas *developer* telah mengikatkan dirinya kepada bank untuk menghindari terjadinya wanprestasi, tak bisa dipungkiri masih banyak kejadian wanprestasi yang dilakukan *developer* yang notabene-nya merugikan konsumen, dapat dilihat dari Kasus

wanprestasi PT. Binakarya Bangun Propertindo kepada konsumennya yang membeli 1 unit apartemen di Apartemen Pluit Sea View. Salah seorang pembeli yang namanya tidak ingin disebutkan mengaku telah membeli Apartemen Pluit Sea View dari PT Binakarya Bangun Propertindo dan dijanjikan akan dilakukan serah terima pada bulan Januari 2016, tetapi nyatanya sampai dengan waktu yang telah ditentukan, *developer* belum juga menyerahkan unit apartemen. Kemudian pada tanggal 6 April 2017, pembeli mengajukan klaim keterlambatan serah terima sesuai perjanjian yang ada dalam PPJB.<sup>14</sup> Juga kasus wanprestasi *developer* perumahan Bahtera Residence pada 2020, yang dimana PPJB ditandatangani pada 24 Juli 2018 dan dalam PPJB tersebut menjamin bahwa Konsumen bisa menempati rumah yang dibelinya pada Januari 2020 atau setelah 18 Bulan PPJB itu lahir, namun sampai pada April 2020 rumah yang ditunggu tak kunjung bisa ditempati.<sup>15</sup>

Idealnya (*das sollen*), PPJB mengikatkan subjek Konsumen terhadap *developer*, yang mana PPJB tersebut dibuat berdasarkan Pasal 1320 KUHPer yaitu syarat sahnya suatu perjanjian dan yang bermuara dari asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPer untuk keperluan bisnis. Juga selanjutnya ditambah konsumen yang dilindungi dengan aturan *lex specialis* yaitu Pasal 4 huruf b Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang memerintahkan bahwa, "*Hak Konsumen adalah: Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.*" diharapkan dapat menjadi jawaban bagi kebutuhan hunian rumah bagi konsumen.

Namun pada praktiknya (*das sein*) sering dijumpai permasalahan bertentangan dengan pasal 1320 KUHPer, pasal 1338 KUHPer dan amanat pasal Pasal 4 huruf b Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu secara praktis tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh *developer*

---

<sup>13</sup> Otoritas Jasa Keuangan, "Kredit Pemilikan Rumah"  
<https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>, (diakses pada 20 Agustus 2023).

<sup>14</sup> Putusan: 147/PDT.G/2019/PN.Jkt Utara

<sup>15</sup> Kabar 24, "*Wanprestasi, Pengembang Perumahan Bahtera Residence Digugat ke*

*Pengadilan*"

<https://kabar24.bisnis.com/read/20201208/16/1327905/wanprestasi-pengembang-perumahan-bahtera-residence-digugat-ke-pengadilan> (diakses pada 12 September 2023)

mulai dari tidak sesuai gambar/konsep rumah yang dijanjikan sebelumnya, penggunaan bahan material pembangunan yang berbeda dari yang dijanjikan, dan ketidaktepatan hari selesainya pembangunan rumah, yang pastinya tindakan wanprestasi tersebut adalah sebuah hal yang sangat amat merugikan bagi konsumen, sehingga harus ada pertanggungjawaban hukum yang harus ditunaikan *developer* demi menjamin hak-hak daripada konsumen yang dicercai.

Oleh karena itu berdasarkan latar belakang masalah hukum diatas, maka penulis ingin mendalami dan mengkaji lebih dalam dan komperhensif melalui penyusunan dalam bentuk proposal skripsi ini untuk membahas mengenai **“PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN TERHADAP WANPRESTASI DEVELOPER DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA BISNIS PROPERTI”**.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pengaturan Perlindungan Hukum Konsumen terhadap wanprestasi developer dalam perjanjian pengikatan jual beli kredit pemilikan rumah pada bisnis properti?
2. Bagaimana Upaya Hukum yang ditempuh oleh Konsumen pada terhadap wanprestasi developer dalam perjanjian pengikatan jual beli kredit pemilikan rumah pada bisnis properti?

## C. Metode Penelitian

Untuk menjawab permasalahan yang ada, metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif atau juga dikenal sebagai penelitian Yuridis-Normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Pengaturan Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Wanprestasi Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah pada Bisnis Properti

Hukum berfungsi memberikan sebuah Perlindungan bagi setiap anggota masyarakat.

Menurut Philipus M. Hadjon, Perlindungan hukum bisa merupakan suatu perlindungan yang bersifat preventif (pencegahan) ataupun yang bersifat represif (pemaksaan), Perlindungan hukum yang bersifat preventif

bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa yang mengarahkan tindakan pemerintah untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan, yang diperuntukkan kepada subjek hukum, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dengan tujuan untuk menegakkan peraturan hukum. Perlindungan hukum memberikan kepastian dan menjamin untuk seseorang mendapatkan hak dan kewajibannya sehingga seseorang tersebut merasa aman.

Sehubungan dengan hal tersebut, Wahyu Sasongko mengemukakan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum. Dalam memberikan perlindungan hukum dapat melalui cara-cara tertentu, antara lain, yaitu dengan:

1. Membuat Peraturan, bertujuan untuk:
  - a.) Memberikan Hak dan Kewajiban.Menjamin hak-hak para subjek hukum.
2. Menegakkan peraturan melalui:
  - a) Hukum administrasi negara yang berfungsi untuk mencegah (*preventive*) terjadinya pelanggaran hak-hak konsumen
  - b) Hukum pidana yang berfungsi untuk menanggulangi (*repressive*) pelanggaran undang undang perlindungan konsumen, dengan menggunakan sanksi pidana dan hukuman.
  - c) Hukum perdata yang berfungsi untuk memulihkan hak (*currative; recovery, remedy*) dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian.

Sadar akan pentingnya kaidah perlindungan hukum dan juga berdasarkan kemajuan dan padatnya lalu lintas proses bisnis dan ekonomi di Indonesia, maka pada tahun 1999, proses konfigurasi politik legislator melahirkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. (UUPK). UUPK ini lahir bertujuan untuk:

- a.) meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b.) mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara

- menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c.) meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
  - d.) menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
  - e.) menumbuhkan kesadaran developer mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
  - f.) meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Apalagi memang ditambah perkembangan perekonomian meningkatkan produktivitas industri baik dalam bentuk barang maupun jasa, namun perkembangan produktivitas tersebut harus memberikan jaminan perlindungan hak konsumen apalagi jika telah terjadi sebuah perselisihan antara konsumen dan *developer*. Mengingat apa yang Sularsari kemukakan, bahwa karakteristik khusus yang ditemui dalam sengketa konsumen antara lain berkaitan dengan ketimpangan daya tawar (*bargaining position/power*) antara konsumen dengan developer, dimana pada umumnya konsumen berada dalam posisi yang lebih lemah secara ekonomis, psikologis dan pengetahuannya dibandingkan dengan developer yang pada umumnya berbentuk korporasi dan sudah tertata dengan sistematis dari segi pengelolaan. Maka kehadiran UUPK-pun adalah jalan ideal untuk menciptakan iklim harmonis hubungan hukum konsumen dan developer.

Dalam UUPK sistem Perlindungan Konsumen dilaksanakan dengan berasaskan:

1. Asas Manfaat

Asas ini mengamanatkan, Konsumen maupun developer atau produsen berhak memperoleh manfaat yang diberikan. Tidak boleh bersifat salah satu dari kedua

belah pihak, sehingga tidak ada salah satu pihak yang merasakan manfaat ataupun kerugian.

2. Asas Keadilan

Asas ini mewajibkan Konsumen dan produsen/developer dapat berlaku adil dengan perolehan hak dan kewajiban secara seimbang atau merata

3. Asas Keseimbangan

Asas yang menjamin sebuah keseimbangan antara hak dan kewajiban para produsen dan konsumen dengan mengacu pada peraturan hukum perlindungan konsumen.

4. Asas Keamanan dan Keselamatan

Sebuah jaminan hukum bahwa konsumen akan memperoleh manfaat dari produk yang dikonsumsi/dipakainya dan sebaliknya bahwa produk itu tidak akan mengganggu keselamatan jiwa dan harta bendanya.

5. Asas Kepastian Hukum

Sebuah pemberian kepastian hukum bagi produsen maupun konsumen dalam mematuhi dan menjalankan peraturan hukum dengan apa yang menjadi hak dan kewajibannya. Hal ini dilakukan tanpa membebaskan tanggung jawab kepada salah satu pihak, serta negara menjamin kepastian hukum.

Hubungan hukum merupakan hubungan yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum tertentu yang didalamnya terdapat akibat hukum<sup>16</sup> Hubungan hukum muncul dari sebuah perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih melalui perjanjian. Dalam terjalannya hubungan hukum, terjalin pula hubungan timbal balik yaitu hak dan kewajiban. Pasal 1313 KUHPerdara mendefinisikan perjanjian sebagai situasi dimana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri. Perjanjian merupakan hubungan yang terjalin karena keinginan para pihak untuk melakukan perikatan. Perikatan merupakan salah satu hubungan hukum<sup>17</sup> yang didalamnya terdapat pihak yang memiliki hak dan pihak lainnya yang memiliki kewajiban untuk dipenuhi<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> Asri Wijayanti. *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*. Sinar Grafika. 2009. hlm.56.

<sup>17</sup> Martha Eri Safira. *Hukum Perdata*. CV. Nata Karya. 2017. hlm. 84.

<sup>18</sup> Ayu Lestari, Ardiyanti. *Macam-Macam Serta Sumber Perikatan dan Hukum Perjanjian Dalam Hukum Perdata di Masyarakat*. Projustitia. Vol. 2 No. 1. 2020.

Berikut adalah Hak-hak Konsumen yang tercantum dalam Pasal 4 UUPK:<sup>19</sup>

**a.) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;**

Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa ini dimaksudkan untuk menjamin kenyamanan, keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan barang atau jasa yang diperolehnya, sehingga konsumen dapat terhindar dari kerugian materiil maupun imateriil apabila mengonsumsi jualan *developer*.

**b.) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;**

Hak memilih dimaksudkan untuk memberi kebebasan kepada konsumen untuk memilih produk-produk jualan tertentu dari *developer* sesuai dengan kebutuhannya, tanpa ada tekanan dari pihak luar, demikian pula keputusan untuk memilih baik kualitas maupun kuantitas produk. Hak memilih yang dimiliki konsumen ini hanya ada jika ada alternatif pilihan dari jenis produk tertentu, karena jika suatu produk dikuasai satu *developer* maka dengan sendirinya tidak bisa memilih.

Hak mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan, dimaksudkan bahwa konsumen konsumen harus memperoleh produk yang dibayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan oleh *developer*, yang mana hal tersebut berkaitan dengan persesuaian dengan harga beli, kondisi produk, ketepatan waktu memperoleh produk.

**c.) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai konsidi dan jaminan barang dan/atau jasa**

Hak atas informasi ini sangat penting, karena tidak memadainya informasi yang disampaikan kepada konsumen ini dapat juga merupakan salah satu bentuk cacat produk, yaitu yang dikenal dengan cacat instruksi. Hak atas informasi yang jelas dan benar dimaksudkan agar konsumen dapat memperoleh gambaran yang benar tentang suatu produk, karena dengan informasi tersebut, konsumen dapat memilih produk yang

diinginkan/sesuai kebutuhannya serta terhindar dari kerugian akibat kesalahan dalam penggunaan produk.

Informasi yang merupakan hak konsumen tersebut diantaranya adalah mengenai manfaat kegunaan produk; efek samping atas penggunaan produk; tanggal kadaluwarsa, serta identitas produsen dari produk tersebut. Informasi tersebut dapat disampaikan baik secara lisan, maupun secara tertulis, baik yang disampaikan oleh *developer* ataupun melalui media cetak, brosur dan media elektronik.

Karena informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai konsidi dan jaminan barang dan/atau jasa dapat memberikan dampak yang signifikan untuk meningkatkan efisiensi dari konsumen dalam memilih produk serta meningkatkan kesetiannya terhadap produk tertentu, sehingga akan memberikan keuntungan bagi kedua belah.

**d.) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan**

Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan ini merupakan hak dari konsumen agar tidak dirugikan lebih lanjut, atau hak untuk menghindarkan diri dari kerugian. Hak ini dapat berupa pertanyaan tentang berbagai hal yang berkaitan dengan produk-produk tertentu apabila informasi yang diperoleh tentang produk tersebut kurang memadai, ataukah berupa pengaduan/keluhan atas adanya kerugian yang telah dialami akibat penggunaan suatu produk, atau yang berupa pernyataan/pendapat tentang suatu kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan kepentingan konsumen. Hak ini dapat disampaikan baik secara perorangan, maupun secara kolektif, baik yang disampaikan secara langsung maupun diwakili oleh suatu lembaga tertentu, misalnya YLKI.

**d.) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut**

Hak ini tentu saja dimaksudkan untuk menjamin bahwa konsumen pasti mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa hukum sesuai dengan fakta dan non-diskriminasi dari pihak manapun.

---

<sup>19</sup> *Vide* Pasal 4 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

**e.) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen**

Hak untuk memperoleh pembinaan dan Pendidikan konsumen dimaksudkan agar memperoleh pengetahuan maupun keterampilan yang diperlukan agar dapat terhindar dari kerugian akibat penggunaan produk, karena dengan pendidikan konsumen tersebut, konsumen akan menjadi lebih kritis dan teliti dalam memilih dan menggunakan suatu produk.

**f.) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif**

Hak ini mensyaratkan bahwa *developer* harus melaksanakan proses *marketing*, transaksi dengan transparan dan tidak diskriminatif berdasarkan suku, ras, agama.

**g.) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya**

Hak atas ganti kerugian ini dimaksudkan untuk memulihkan keadaan yang telah menjadi rusak akibat adanya penggunaan barang atau jasa yang tidak memenuhi harapan konsumen. Hak ini berkaitan dengan kerugian materi maupun kerugian yang menyangkut dengan diri konsumen secara fisik (sakit, cacat, kematian) dari konsumen. Untuk merealisasikan hak ini harus tentu saja melalui prosedur hukum secara litigasi maupun non-litigasi.

**h.) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.**

Hak ini berarti, konsumen dapat menuntut dan memperoleh pemulihan hak-nya diluar daripada UUPK untuk mendapatkan keadilan, kepastian dan kemanfaatan, jika konsumen merasa pemulihan hak yang dilakukan sesuai dengan UUPK masih belum memenuhi penuntutan pemulihan haknya.

**B. Upaya Hukum Yang Ditempuh Konsumen Terhadap Wanprestasi Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah pada Bisnis Properti**

Perjanjian antara pihak konsumen dan *developer*, mutlak hukumnya untuk ditepati, yang mana berarti saat kedua belah pihak telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dalam pasal 1320 KUHP

pastinya langsung mempunyai kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi agar dapat menjamin hak masing-masing, ditambah juga mengingat perjanjian adalah ibarat undang-undang bagi kedua belah pihak.

Pada praktik Bisnis properti perumahan khususnya dalam proses transaksi yang dilegitimasi dalam PPJB seharusnya pihak *developer* dan konsumen sebagai pembeli harus sama-sama memiliki itikad baik dengan memenuhi hak dan kewajibannya masing-masing sesuai dengan yang sudah disepakati dalam perjanjian jual beli.

Sebelum lebih jauh perlu juga diketahui bahwa PPJB berbeda dengan Memorandum of Understanding (MoU). Jika berbicara sebuah PPJB pasti memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan diakui oleh undang-undang. Bila terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan, sedangkan sebuah MoU hanya merupakan dokumen perjanjian pendahuluan yang tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. MOU hanya memuat kesepakatan prinsipil dan tidak dapat dijadikan dasar gugatan di pengadilan. Apalagi jika menilik Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3770 K/Pdt/2011: "Menegaskan bahwa PPJB yang telah didaftarkan ke PPAT memiliki kekuatan hukum yang sama dengan AJB." Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 279/PDT/2014: "Menegaskan bahwa MOU tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan tidak dapat dijadikan dasar gugatan di pengadilan."

Namun pada faktanya konsumen seringkali telah menunaikan kewajibannya dengan penuh itikad baik dalam bentuk pembayaran *booking fee berupa down payment*, pembayaran angsuran kredit, bahkan telah melunasi kreditnya (telah memenuhi kewajibannya dalam PPJB) malah tidak mendapatkan haknya dikarenakan *developer* melakukan wanprestasi yaitu seperti yang tercantum dalam pasal 1234 KUHP

Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* ini pastinya mempunyai akibat hukum bagi *developer* itu sendiri, yaitu tanggung jawab secara hukum atas apa yang telah diperbuatnya. Tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila

terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Secara etimologis, tanggung jawab hukum atau *liability* seringkali dipertukarkan dengan *responsibility*. Dalam *Black Law Dictionary* menyatakan bahwa terminologi *liability* memiliki makna yang luas. Pengertian *legal liability* adalah *a liability which courts recognize and enforce as between parties*.

Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada tanggung gugat hukum. Sederhananya *Liability* yaitu tanggung jawab hukum untuk membayar ganti rugi kepada pihak lain yang dirugikan akibat suatu perbuatan yang melawan hukum, sedangkan *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan

Berbicara mengenai tanggung jawab, maka tidak akan lepas dari prinsip-prinsip tanggung jawab hukum, karena prinsip tentang tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam perlindungan konsumen. Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu:

- 1) Kesalahan (*liability based on fault*);
- 2) Wanprestasi relatif (*relative warranty*);
- 3) Wanprestasi tersirat (*implied warranty*)

Pada dasarnya setiap tuntutan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yakni hal yang menyebabkan seseorang harus bertanggung jawab, hal yang menyebabkan lahirnya kewajiban bertanggung jawab. Untuk membuktikan kesalahan yang dilakukan oleh developer, maka konsumen-pun harus dapat membuktikan kesalahan bahwa:

1. Konsumen secara aktual telah mengalami kerugian;
2. Konsumen juga harus dapat membuktikan bahwa kerugian tersebut terjadi sebagai akibat dari penggunaan, pemanfaatan, atau pemakaian barang dan/atau jasa tertentu yang tidak layak;
3. Bahwa ketidak layakan dari penggunaan, pemanfaatan, atau pemakaian dari barang dan/atau jasa tersebut merupakan tanggung jawab dari developer tertentu;

4. Konsumen tidak “berkontribusi” secara langsung atau tidak langsung atas kerugian yang dideritanya tersebut;

Lalu, jika secara hukum telah terbukti bahwa developer memang mengakibatkan kerugian akibat wanprestasi dalam ikatan PPJB, Developer dapat langsung bertanggung jawab atas kerugian konsumen seperti yang diatur dalam UUPK diatur khusus dalam Bab VI, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28. Disebutkan dalam ketentuan Pasal 19 UUPK:

1. Developer bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi;

Memperhatikan substansi Pasal 19 ayat 1 Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa tanggung jawab developer meliputi:

1. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan;
2. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran;
3. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Secara umum dapat disimpulkan dari amanat aturan diatas bahwa, untuk mendapatkan tanggung jawab hukum developer yang merugikan konsumen dari penggunaan produk, baik berupa ganti kerugian materi, fisik maupun jiwa, dapat didapatkan dengan menempuh upaya-upaya hukum.

Upaya Hukum yang dapat ditempuh oleh konsumen, yaitu:



**a. Non-Litigasi:**

1. Mediasi:  
Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan bantuan mediator. Mediator adalah pihak ketiga yang netral dan tidak berpihak kepada salah satu pihak yang bersengketa. Mediator bertugas untuk membantu para pihak untuk mencapai kesepakatan yang adil dan memuaskan kedua belah pihak.
2. Konsiliasi:  
Konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan bantuan konsiliator. Konsiliator adalah pihak ketiga yang netral dan tidak berpihak kepada salah satu pihak yang bersengketa. Konsiliator bertugas untuk membantu para pihak untuk mencapai kesepakatan yang adil dan memuaskan kedua belah pihak.
3. Arbitrase:  
Arbitrase adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh arbiter. Arbiter adalah pihak ketiga yang ditunjuk oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Arbiter berwenang untuk memutuskan sengketa tersebut berdasarkan hukum atau berdasarkan keadilan. +
4. Mediasi Konsumen Swadaya:  
5. Mediasi konsumen swadaya adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh lembaga perlindungan konsumen swadaya. Lembaga perlindungan konsumen swadaya adalah lembaga yang dibentuk oleh masyarakat untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.

**b. Litigasi:**

1. Pengadilan:  
Setiap konsumen yang dirugikan atau terlibat suatu sengketa dapat menyelesaikan sengketanya melalui lembaga peradilan umum. Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan ini mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum

yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan pasal 45 ayat (1) UUPK yang menyebutkan bahwa "setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat developer melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan developer atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.", yang artinya Mengenai penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi dilakukan melalui pengadilan dengan mengacu pada ketentuan peradilan umum menggunakan hukum acara yang umum berlaku yakni HIR/ RBg. Namun khusus penyelesaian sengketa di ranah litigasi hanya dimungkinkan sesuai syarat pasal 45 ayat (4) UUPK, yang mengamanatkan:

- a.) Para pihak belum memilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, atau
- b.) Upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

Hal ini disyaratkan oleh UUPK, mengingat proses litigasi yang,

1. Menyita waktu
2. Biaya perkara mahal
3. Kemampuan hakim yang bersifat generalis

Pada intinya, jika telah terjadi wanprestasi dalam PPJB, Konsumen harus melakukan upaya hukum untuk meminta pertanggungjawaban hukum developer untuk memulihkan kembali hak daripada konsumen itu sendiri demi keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum

**PENUTUP**

**A. Kesimpulan**

1. Bahwa Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjamin dan melindungi hak-hak konsumen yang melakukan mengadakan Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan *developer* dalam bisnis properti perumahan.
2. Bahwa *developer* dapat dimintai tanggung jawab hukum wanprestasi (breach of warranty) oleh konsumen melalui proses non-litigasi maupun litigasi untuk

memulihkan hak daripada konsumen yang dicerai.

## B. Saran

1. Bahwa konsumen perlu memahami dan mengetahui terlebih dahulu hak-hak mereka sebagai konsumen yang diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebelum menandatangani Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan *developer* agar jika *developer* melakukan wanprestasi, konsumen dapat menuntut pemulihan haknya.
2. Bahwa konsumen lebih baik memprioritaskan penyelesaian sengketa secara non-litigasi untuk memulihkan haknya dikarenakan prosesnya yang cepat, hemat biaya, dan efisien dibandingkan proses ranah litigasi, tapi demi kepastian, keadilan dan kemanfaatan hukum tak menutup kemungkinan bahwa konsumen juga perlu menempuh ranah litigasi

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Ahmad Miru & Sutarman Yodo, *"Hukum Perlindungan Konsumen"*, Depok: Rajagrafindo Persada, 2019

Ahmad Miru, *"Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak"*, Depok: Rajagrafindo Persada, 2018

Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *"Hukum Bisnis Properti Indonesia"* Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2017

Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), *"Simposium Hukum Perdata Nasional, Kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN)"*, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1981

Cambridge University, *"Liability and Responsibility: essay law and morals"*, (Amerika Serikat: Cambridge University Press, 1991)

Djaja Meliala, *"Hukum Perdata Dalam Perspektif BW"*, Bandung: Nuansa Aulia, 2012

Elia Dewi, *"Hukum Perlindungan Konsumen"*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2015

Fence Wantu, *"Pengantar Ilmu Hukum"*, Gorontalo: Reviva Cendekia, 2015

Handri Raharjo, *"Hukum Perjanjian Di Indonesia"*, Yogyakarta: Pustaka Yustitia, 2009

Hulman Panjaitan, *"Hukum Perlindungan Konsumen"*, Jakarta: Penerbit Jala Permata Aksara, 2021

Irwansyah, *"Penelitian Hukum"*, Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2020

Janus Sidabalok, *"Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia"*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014

Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *"Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris"*, Jakarta: Kencana, 2020

Muchtar Rudianto, *"Perjanjian Pengikatan Jual - Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan"*, Jakarta Rajawali Press, 2010

P.N.H Simanjuntak, *"Hukum Perdata Indonesia"*, Jakarta: Kencana, 2015

Peter Mahmud Marzuki, *"Penelitian Hukum"*, Jakarta: Kencana, 2005

R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *"Kitab Undang-Undang Hukum Perdata"*, Jakarta Timur: PT Balai Pustaka, 2013

Ridwan Khirandy, *"Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan, Bagian Pertama"*, Yogyakarta: FH UII Press, 2013

Subekti, *"Pokok-pokok Hukum Perdata"*, Jakarta: Intermasa, 2017

Sutan Remy Sjahdeini, *"Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia"*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993

Taryana Soenandar, *"Prinsip-Prinsip UNIDROIT Sebagai Sumber Hukum Kontrak dan Penyelesaian Bisnis Internasional"*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *"Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi II"*, Jakarta: Balai Pustaka, 1995

Urip Santoso, *"Hukum Perumahan"*, Jakarta: Prenada Media, 2017

Zulham, *"Hukum Perlindungan Konsumen"*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013

### Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999  
Tentang Perlindungan Konsumen  
Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011  
Tentang Perumahan Dan Kawasan  
Permukiman  
Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011  
tentang Rumah Susun  
Peraturan Menteri Perumahan Rakyat  
Nomor 14 Tahun 2010

### **Putusan Pengadilan**

Putusan: 147/PDT.G/2019/PN.Jkt  
Utara  
Putusan Mahkamah Agung Nomor  
3770 K/Pdt/2011  
Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta  
Nomor 279/PDT/2014

### **Jurnal**

Arivan Halim, "Kedudukan Perjanjian  
Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat  
Pengembang Dalam Pre Project Selling",  
Justice Voice, Vol. 1, No. 2, Desember 2022

Diah Ayu Saraswita, "Perjanjian  
Pengikatan Jual Beli dalam Praktik Pre Project  
Selling", Jurnal Media Hukum dan Peradilan,  
USI, Edisi Oktober 2019

Djaenab, "Efektifitas Dan  
Berfungsinya Hukum Dalam Masyarakat",  
Jurnal Pendidikan dan Studi Islam, Volume 4,  
Nomor 2, 2018

Juan Vincentius Taroreh, "Tanggung  
Jawab Hukum Dari Pengembang (Developer)  
Atas Produknya Dalam Kaitannya Dengan  
Perlindungan Konsumen Perumahan", Jurnal  
Lex Privatum, Vol IX, No 13, Desember 2021

Nurul Fibiranti, "Perlindungan  
Konsumen dalam Penyelesaian Sengketa  
Konsumen Melalui Jalur Litigasi", Jurnal  
Hukum Acara Perdata, ADHAPER, Vol 1, No.  
1, 2015

Socha Sakti, "Perlindungan Hukum  
Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli  
Tanah Letter C Di Bawah Tangan", Jurnal  
Privat Law, Vol 8, No 1, Januari-Juni 2020.

Tristam Pascal Moeliono, "Apakah  
(Mungkin) Hukum Mati Atau Dapat Dibunuh?  
Atau Negara Gagal/Absen?", Jurnal Ius,  
Volume 1, Nomor 3, Desember 2013

Triyanto dan Habib Adjie,  
"Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen  
atas Perjanjian Pendahuluan dalam Jual Beli  
atas Satuan Rumah Susun yang Dipasarkan  
dengan Cara Pre Project Selling", Res Judicata  
UNS, Vol.1, No.1, Juni 2018.

Zennia Almaida, "Perlindungan  
Hukum Preventif Dan Represif Bagi Pengguna  
Uang Elektronik Dalam Melakukan Transaksi  
Tol Nontunai", Jurnal Privat Law, Volume 9,  
Nomor 1, Januari-Juni 2021. Hal 222-223.

### **Internet**

Otoritas Jasa Keuangan, "Kredit  
Pemilikan Rumah"  
<https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>, diakses pada 20 Agustus 2023.

Kontan.co.id  
<https://keuangan.kontan.co.id/news/gandeng-34-developer-bank-tabungan-negara-bbtn-tawarkan-bunga-kpr-247>, diakses pada 20 Agustus 2023.

Kabar 24, "Wanprestasi, Pengembang  
Perumahan Bahtera Residence Digugat ke  
Pengadilan"  
<https://kabar24.bisnis.com/read/20201208/16/1327905/wanprestasi-pengembang-perumahan-bahtera-residence-digugat-ke-pengadilan>, diakses pada 12 September 2023

### **Skripsi**

Benedicta Desca Prita Octalina,  
"Perlindungan Hukum Terhadap Anak Korban  
Eksplorasi Ekonomi", Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2014