

TANGGUNGJAWAB DEVELOPER ATAS KERUGIAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH

Jonathan Tejakusuma¹, Subekti², Nur Handayati³, Wahyu Prawesthi⁴

^{1,2,3,4} Universitas Dr. Soetomo

Email: jtejakusuma4@gmail.com

ABSTRACT

A sale and purchase agreement is generally a consensual agreement, as it binds the parties upon their agreement on the essential and incidental elements of the agreement. A house sale and purchase agreement will give rise to the rights and obligations of each party and will be set out in a house sale and purchase agreement deed that will bind both parties to the agreement. The parties to the agreement are required to fulfil their respective obligations. If one party is unable or fails to perform its obligations, the other party may claim damages for the breach. The main issues are the developer's liability for consumer losses due to default in the house sale and purchase agreement and the form of legal protection for consumer losses due to developer default in the house sale and purchase agreement. The approach used in this study is a normative legal approach. The normative juridical approach uses legislation, examining all laws and regulations related to the legal issues being addressed. The conceptual approach departs from the views and doctrines that have developed in legal science. The results of the research on developer liability for consumer losses due to breach of contract in house sale and purchase agreements show that the form of legal liability that can be imposed on developers for breach of contract can cover several aspects, namely civil and criminal, depending on the problem or case involving the developer's breach of contract with the consumer. Developers have a responsibility that must be fulfilled.).

Keywords: *Developer Liability; Breach of Contract; House Sale and Purchase.*

ABSTRAK

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual, karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan eksidentialia dari perjanjian tersebut. Dari perjanjian jual beli rumah yang dilakukan akan menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dan dituangkan dalam akta perjanjian jual beli rumah yang akan mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diharuskan untuk melaksanakan kewajiban yang sudah menjadi tanggungjawabnya. Dan apabila salah satu pihak tidak dapat atau lalai melaksanakan apa yang sudah menjadi kewajibannya, maka pihak yang lain dapat menuntut atas kesalahannya. Pokok permasalahan tanggungjawab *developer* atas kerugian konsumen akibat *wanprestasi* dalam perjanjian jual beli rumah dan bentuk perlindungan hukum atas kerugian konsumen akibat *wanprestasi* *developer* dalam perjanjian jual beli rumah. Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah menggunakan peraturan Perundang Undangan, menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Dan pendekatan konseptual yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Hasil Penelitian Tanggungjawab Developer atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah yaitu Bentuk pertanggungjawaban hukum yang dapat dilakukan oleh pihak *developer* akibat *wanprestasi*nya dapat mencakupi beberapa aspek, yaitu perdata dan pidana tergantung dari permasalahan ataupun kasus yang telah dilakukan *developer* mengenai *wanprestasi* yang telah dilakukan dengan pihak konsumen. *Developer* memiliki pertanggungjawaban yang harus dipenuhi.

Kata Kunci: *Tanggungjawab Developer; Wanprestasi; Jual Beli Rumah.*

PENDAHULUAN

Kebutuhan rumah menjadi hal yang sangat penting untuk setiap keluarga, bahkan seringkali dianggap bahwa suatu kehidupan terasa belum lengkap jika belum memiliki rumah sendiri, sekalipun tidak terlalu besar dan mewah. Hal ini dikarenakan rumah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi manusia yaitu sebagai tempat tinggal, tempat membina keluarga dan sebagai tempat untuk melindungi keluarga. Selain fungsi-fungsi tersebut, alasan orang membeli rumah adalah untuk investasi. Secara sosial rumah juga berfungsi sebagai simbol status sosial dalam masyarakat.

Rumah adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsung proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku dimasyarakat. Maka tidaklah mengherankan apabila masalah perumahan menjadi masalah yang sangat penting bagi setiap individu. Dan karena individu akan selalu tinggal dalam suatu masyarakat, maka dalam setiap masyarakat akan terdapat rumah-rumah yang menampung kebutuhan manusia warganya (Rummy, 2020).

Dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU No. 12 Tahun 2021) rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Penyelenggaraan perumahan merupakan tanggung jawab negara. Hal ini tertuang di dalam konsideran huruf b Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengamanatkan bahwa “Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.” Ketentuan tersebut merupakan amanat dari Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) yang mengamanatkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan

batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Namun, tidak semua masyarakat bisa dengan mudah membangun rumah, diperlukan berbagai hal sehingga rumah itu bisa didirikan dan ditempati. Seperti tanah, kepemilikan, struktur bangunan, tes kelayakan dan uji coba serta perizinan pendirian bangunan. Banyak masyarakat yang tidak ingin direpotkan dengan hal seperti itu, karena itu masyarakat yang ingin membangun atau membeli rumah menempuh cara yang lebih efektif dan tidak menyita banyak waktu, yaitu dengan cara membeli rumah sebuah agen rumah atau perumahan yang biasa disebut dengan developer dan pembayarannya pun bisa dilakukan dengan cara tunai ataupun kredit melalui sebuah lembaga perbankan yang sudah ditunjuk.

Kebutuhan perumahan yang semakin tinggi, banyak dimanfaatkan oleh para pelaku usaha untuk bersaing dalam membangun perumahan. Tak heran jika banyak pihak, terutama masyarakat yang tertarik untuk membeli rumah. Keadaan tersebut menjadi faktor pendorong bukan hanya bagi pemerintah saja, tetapi juga bagi pihak swasta untuk melakukan pembangunan dibidang perumahan, karena memiliki peluang bisnis yang sangat menguntungkan.

Apabila antara konsumen dan pengembang perumahan sudah terjadi kesepakatan mengenai rumah dan harga maka akan terjadi perjanjian jual beli. Perjanjian Jual-beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah “suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual, karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan eksidentialia dari perjanjian tersebut (Rummy, 2020).

Dikatakan adanya kesepakatan mengenai unsur esensial dan eksidentialia, karena walaupun para pihak sepakat mengenai barang dan harga, jika ada hal-hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut maka perjanjian jual beli tetap tidak terjadi karena tidak tercapai kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, yaitu tentang barang yang akan dijual dan harga barang tersebut dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, maka

klausula-klausula yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut adalah ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan atau biasa disebut unsur *naturalia*.

Dari perjanjian jual beli rumah yang dilakukan akan menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dan dituangkan dalam akta perjanjian jual beli rumah yang akan mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diharuskan untuk melaksanakan kewajiban yang sudah menjadi tanggungjawabnya. Dan apabila salah satu pihak tidak dapat atau lalai melaksanakan apa yang sudah menjadi kewajibannya, maka pihak yang lain dapat menuntut atas kesalahannya.

Maraknya bisnis perumahan yang dilakukan oleh *Developer* perumahan tersebut ternyata sering menimbulkan permasalahan yang merugikan pembeli perumahan. Walaupun dalam jual-beli penjual mempunyai kewajiban menanggung/menjamin bahwa penguasaan benda adalah aman dan tenteram dan menanggung/menjamin bahwa pada benda tersebut tidak ada cacat yang tersembunyi sebagaimana diatur di dalam Pasal 1504 KUH Perdata. Selain itu juga telah diatur bahwa setiap pembangunan harus menggunakan bahan bangunan sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI). Namun pada beberapa kasus yang terjadi, pembeli perumahan sering dirugikan karena ketidaksesuaian fasilitas serta spesifikasi bangunan perumahan dengan apa yang tercantum dalam brosur atau iklan atau yang telah diperjanjikan dan sering ada cacat tersembunyi. Akan tetapi, pada umumnya pihak pembeli perumahan tidak berdaya mempertahankan hak-haknya karena tingkat kesadaran pembeli terhadap hak-haknya masih rendah. Hal tersebut disebabkan minimnya tingkat pengetahuan pembeli perumahan itu sendiri.

Secara umum posisi pembeli lemah dibandingkan penjual, baik dari segi sosial ekonomi, pengetahuan teknis maupun dalam mengambil upaya hukum melalui institusi pengadilan, sehingga pembeli tidak menyadari haknya telah dilanggar oleh penjual. Selain itu pembeli juga menjadi objek aktivitas bisnis untuk meraup keuntungan yang besar melalui kiat promosi dan cara penjualan yang merugikan pembeli itu sendiri (Rummy, 2020)

Merebaknya kasus perumahan dalam bisnis properti atau perumahan, pada dasarnya, diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara bangunan perumahan dengan apa yang

tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, atau dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani atau disepakati oleh kedua belah pihak. Kewajiban yang telah disepakati bersama dalam perjanjian tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya atau terjadi cidera janji yang mengakibatkan wanprestasi. Konsekuensi yuridis dari tindakan *wanprestasi* tersebut adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut untuk menuntut ganti kerugian dari pihak yang telah merugikannya, yaitu pihak yang telah melakukan *wanprestasi* tersebut. (Rummy, 2020)

Selain itu Kasus wanprestasi kembali mencuat di Surabaya. PT Diparanu Rucitra, pengembang perumahan Sukolilo Dian regency 2 di Kelurahan Keputih, menjadi sorotan karena gagal memenuhi kewajiban menyerahkan sertifikat rumah kepada konsumennya, Dylan Gozal, meski pembayaran telah lunas sejak tahun 2022. Dylan Gozal, pembeli unit rumah di Jalan Sukolilo Mulia XII No. 24, melunasi pembayaran sebesar Rp 930 juta pada tahun 2022 sesuai perjanjian jual beli tertanggal 17 Juni 2021. Namun, hingga kini, sertifikat rumah tersebut belum diserahkan, dan pembangunan rumah pun belum selesai. Merasa tidak mendapatkan kejelasan, Dylan melalui kuasa hukumnya, Gerry Kiven & Partners, melayangkan somasi kepada PT Diparanu Rucitra pada 21 Oktober 2024

Meskipun ketentuan terkait hak dan kewajiban pelaku usaha (developer dan konsumen perumahan) serta larangan yang tidak boleh dilakukan oleh pelaku usaha (*Developer*) telah diatur secara terang dan jelas dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, namun pelaku usaha (*Developer*) masih sering melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hal tersebut seringkali penyalahgunaan kepercayaan konsumen oleh developer yang berujung pada sengketa pembelian rumah oleh *developer* dengan konsumen perumahan.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan menyusunnya dalam bentuk Jurnal dengan judul: “Tanggungjawab Developer Atas Kerugian Konsumen Akibat *Wanprestasi* Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah”.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan pada bagian latar belakang, maka masalah yang akan menjadi fokus pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggungjawab developer atas kerugian konsumen akibat *wanprestasi* dalam perjanjian jual beli rumah?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum atas kerugian konsumen akibat *wanprestasi developer* dalam perjanjian jual beli rumah?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif adapun sumber bahan hukum yang digunakan bahan hukum primer yaitu menggunakan peraturan Perundang Undangan dan bahan hukum sekunder didapatkan dari buku, jurnal hukum, dan internet. menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.

Di dalam penelitian hukum normative terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Tanggungjawab Developer atas Kerugian Konsumen Akibat *Wanprestasi* Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mulai efektif berlaku pada 20 April 2000, apabila dicermati muatan materi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang cukup banyak mengatur perilaku pelaku usaha. Hal ini dapat difahami mengingat kerugian yang diderita konsumen seringkali merupakan akibat perilaku pelaku usaha, sehingga wajar apabila terdapat tuntutan agar perilaku pelaku usaha tersebut diatur dan pelanggaran terhadap peraturan tersebut dikenakan sanksi. Perilaku pelaku usaha dalam melakukan strategi untuk mengembangkan bisnisnya inilah yang seringkali menimbulkan kerugian bagi konsumen. Berkaitan dengan strategi bisnis yang digunakan oleh pelaku usaha.

ketika strategi bisnis hanya berorientasi pada kemampuan menghasilkan laba (*profit oriented*), maka konsumen harus waspada dalam membeli rumah yang ditawarkan pelaku usaha (Subekti, 2020),

Menurut Subekti, (2020) Tanggungjawab pelaku usaha timbul karena adanya hubungan antara produsen dengan konsumen yang secara eksplisit terdapat tanggungjawab bagi masing-masing pihak. Hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen merupakan suatu hubungan dalam rangka keterkaitan antara satu dengan yang lain, atas dasar dan latar belakang yang berbeda-beda. Pelaku usaha melakukan kontak dengan konsumen direncanakan, termasuk tujuan ekonomis, yaitu untuk mencari keuntungan sebanyak-banyaknya dengan peningkatan produktifitas dan efisiensi. Di sisi lain konsumen mempunyai hubungan dengan produsen didasarkan adanya tuntutan pemenuhan kebutuhan hidup.

Dilihat dari sisi konsumen, apabila pihak *developer* melakukan wanprestasi maka hak perlindungan hukum terlihat lemah di posisi ini. Konsumen yang telah memenuhi kewajibannya tidak mendapatkan haknya berupa properti yang seharusnya dapat diserahkan oleh pihak *developer*. Oleh sebab itu, diperlukan pertanggungjawaban yang harus dilakukan atas *wanprestasi* terhadap konsumen dan perlindungan yang dapat diberikan kepada konsumen. Hukum Indonesia memberikan dasar hukum yang dapat menopang perlindungan hak konsumen seperti dalam KUH Perdata sendiri dalam Pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian dan harus dapat dipenuhi oleh pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Jika *developer* melanggar ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian maka pihak *developer* harus mengganti rugi akibat *wanprestasi* yang telah dilakukan.

Bentuk pertanggungjawaban hukum yang dapat dilakukan oleh pihak *developer* akibat wanprestasinya dapat mencakupi beberapa aspek, yaitu perdata dan pidana tergantung dari permasalahan ataupun kasus yang telah dilakukan *developer* mengenai *wanprestasi* yang telah dilakukan dengan pihak konsumen. *Developer* memiliki pertanggungjawaban yang harus dipenuhi. Pertanggungjawaban ini dapat berupa pemenuhan prestasi untuk secepat mungkin menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati, melakukan ganti rugi materil ataupun immateril kepada konsumen, dan membatalkan perjanjian apabila dalam tenggat waktu perjanjian tidak ditemukannya perkembangan pelaksanaan kewajiban dari pihak *developer*. Namun, konsumen dapat memperoleh haknya dari

pertanggungjawaban hukum akibat dari wanprestasi yang dilakukan developer ketika mereka telah melakukan somasi atau peringatan sebanyak tiga kali. Kemudian, apabila masih tidak ada tanggapan yang lebih lanjut dari developer, pihak konsumen dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri dan apabila hakim menyatakan bahwa pihak developer memang dikatakan telah bersalah maka pihak developer harus memenuhi.

2. Pertimbangan Perlindungan Hukum atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi Developer Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen memberikan dasar hukum yang kuat bagi konsumen untuk mendapatkan haknya. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen menyatakan bahwa konsumen berhak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam menggunakan barang dan/atau jasa, serta berhak mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, serta berhak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan. Jika developer gagal memenuhi janji yang telah disepakati dalam perjanjian jual-beli, maka konsumen dapat menuntut ganti rugi atau pengembalian uang berdasarkan pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.

Perjanjian jual beli rumah merupakan perjanjian tertulis yang sah dan mengikat secara hukum sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Oleh karena itu, apabila developer melanggar isi perjanjian (*wanprestasi*), konsumen memiliki dasar hukum untuk mengajukan gugatan ke pengadilan atau menyelesaikannya melalui alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi atau arbitrase

Berkaitan dengan perlindungan konsumen, Yusuf Shofe mengatakan bahwa pemasaran yang dilakun *developer* sangat *tendensius*, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleadin information*) atau tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan developer. (Subekti, 2020)

Jika mengalami kerugian akibat wanprestasi, Konsumen dalam upayanya untuk menuntut keadilan memiliki sejumlah alternatif penyelesaian sengketa, baik di dalam maupun di luar pengadilan. Salah satu cara penyelesaian masalah perlindungan konsumen di

luar pengadilan adalah melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya disingkat BPSK). Menurut Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, pemerintah membentuk BPSK di daerah kabupaten/kota untuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan. BPSK menjalankan fungsinya sebagai mediator, konsiliator dan arbiter berdasarkan Pasal 49, Pasal 50 dan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen junto Pasal 2 Surat Keputusan Menteri Perindustrian dan perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tanggal 10 Desember 2001 Tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang BPSK. Pasal 4 ayat (2) Surat Keputusan Memperindag ini mengatur bahwa penyelesaian sengketa oleh PPSK ini didasarkan pada pilihan bebas para pihak.

Selanjutnya, dalam rangka menuntut keadilan di Pengadilan atas kerugian yang diakibatkan oleh pelaku usaha, tersedia tiga cara menggugat bagi konsumen yaitu konsumen menggugat sendiri secara langsung ke pengadilan untuk meminta ganti rugi, menggugat secara class action dan menggugat secara *legal standing*. Di kalangan praktisi hukum, acapkali istilah clas action dan legal standing membingungkan atau masih dipahami secara keliru. *Class action* dikenal juga dengan istilah gugatan perwakilan kelompok. Terdapat sejumlah definisi mengenai *class action* yang berbeda dalam hal perumusan tetapi, memiliki esensi yang sama.

Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menentukan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa dapat dipilih secara sukareka oleh para pihak yang bersengketa, yaitu melalui pengadilan atau di luar pengadilan (alternatif). Akan tetapi, seandainya penyelesaian sengketa di luar pengadilan masih belum ditemukan titik temu oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak, maka gugatan melalui pengadilan dapat ditempuh.

KESIMPULAN DAN SARAN

Tanggungjawab Developer atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah yaitu Bentuk pertanggungjawaban hukum yang dapat dilakukan oleh pihak developer akibat wanprestasinya dapat mencakupi beberapa aspek, yaitu perdata dan pidana tergantung dari permasalahan ataupun kasus yang telah dilakukan developer mengenai wanprestasi yang telah dilakukan dengan pihak konsumen. Developer memiliki

pertanggungjawaban yang harus dipenuhi. Pertanggungjawaban ini dapat berupa pemenuhan prestasi untuk secepat mungkin menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati, melakukan ganti rugi materil ataupun immateril kepada konsumen, dan membatalkan perjanjian apabila dalam tenggat waktu perjanjian tidak ditemukannya perkembangan pelaksanaan kewajiban dari pihak developer dan konsumen dapat memperoleh haknya dari pertanggungjawaban hukum akibat dari wanprestasi yang dilakukan developer ketika mereka telah melakukan somasi atau peringatan sebanyak tiga kali.

Perlindungan Hukum atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi Developer Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah, Jika mengalami kerugian akibat wanprestasi, Konsumen dalam upayanya untuk menuntut keadilan memiliki sejumlah alternatif penyelesaian sengketa, baik di dalam maupun di luar pengadilan. Salah satu cara penyelesaian masalah perlindungan konsumen di luar pengadilan adalah melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

DAFTAR PUSTAKA

- Hutagaol, J. H., & Anggraini, A. M. T. (2022). PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN DALAM JUAL BELI RUMAH DENGAN SISTEM PRE PROJECT SELLING. *Reformasi Hukum Trisakti*, 4(2), 363–374. <https://doi.org/10.25105/refor.v4i2.13611>
- Lukman, A. D. V. (2022). PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PERUMAHAN ATAS WANPRESTASI PERUSAHAAN DEVELOPER BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH.
- Masrukin, Cornelis, V. I., & Prawesthi, W. (2025). PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN ATAS KETIDAKSESUAIAN IKLAN BARANG DAN JASA DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN. *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum* (e-ISSN: 2776-1916), 5(05), 26–35. <https://doi.org/10.69957/cr.v5i05.2010>
- Rummy, L. E. (2020). PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PENGEMBANG ATAS KERUGIAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH
- Subekti, et. al. (2020). Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli ... - Dr. Subekti, S.H., M.Hum, Veronika Nugraheni Sri Lestari, S.E., M.M. -

Google Buku.

https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=sBH5DwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&ots=xgEBQ1GSQp&sig=fRh05DN5dwcfbvJ-4tIKd5iyuik&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false

Indonesia, 2025. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Indonesia, 1999. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
Tambahan Lembaran Negara republik Indonesia Nomor 3821, Penetapan Jakarta.

Indonesia. 2021. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas
Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan
dan Kawasan Permukiman, LN.2021/No.22, TLN No.6624, Penetapan Jakarta.