

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

**DEVELOPER'S LEGAL RESPONSIBILITIES DUE TO THE CONDOTEL
NOT CONSTRUCTING AS AGREEMENT**

Suwardi*

maswad0634@gmail.com

ABSTRACT

Developers as condotel occupancy providers have legal responsibilities since the pre-transaction period. Developers' legal responsibilities towards consumers during the pre-transaction period will give rise to the rights of potential consumers and also give birth to the obligations and responsibilities of business actors to fulfill consumer rights. The Developer must guarantee consumer rights, namely the right to occupy, enjoy and/or own/obtain a decent home in a healthy, safe, harmonious and orderly environment, as promised by the developer. The purpose of this research is to find out the settlement of disputes and to analyze the responsibility of the developer if it causes losses due to the non-construction of the condotel according to the agreement. Normative legal research, which discusses authoritative legal norms and legal principles that apply in condotel sale and purchase agreements. The results of this study, if a dispute occurs, the buyer as the consumer can settle through out of court and through the court and the developer is responsible for bearing the losses suffered by the consumer based on the principle of absolute responsibility, which is based on the existence of a contractual relationship between the developer with the consumer.

Keyword : Keywords : Responsibility, Developer, Condotel, Consumer.

**TANGGUNGJAWAB HUKUM DEVELOPER AKIBAT TIDAK
DIBANGUNNYA KONDOTEL SESUAI PERJANJIAN**

ABSTRAK

Developer sebagai penyedia hunian kondotel memiliki tanggungjawab hukum sejak masa pransaksi. Tanggungjawab hukum developer terhadap konsumen pada masa pra transaksi akan menimbulkan hak calon konsumen dan melahirkan pula kewajiban dan tanggungjawab pelaku usaha untuk memenuhi hak-hak konsumen. Developer harus menjamin hak konsumen, yakni berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, sebagaimana yang dijanjikan developer. Tujuan dari penelitian ini yakni untuk mengetahui penyelesaian sengketa dan menganalisis tanggungjawab developer jika menimbulkan kerugian akibat tidak dibangunnya kondotel sesuai perjanjian. Penelitian hukum normatif, yang membahas norma hukum yang bersifat otoritatif dan asas hukum yang berlaku dalam perjanjian jual beli kondotel. Hasil penelitian ini jika terjadi sengketa, pembeli selaku konsumen dapat menyelesaikan melalui jalur di luar

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

pengadilan dan melalui pengadilan dan developer bertanggungjawab menanggung kerugian yang diderita konsumen berdasarkan prinsip tanggung jawab mutlak, yang didasarkan pada adanya suatu hubungan kontrak antara developer dengan konsumen.

Kata Kunci : Tanggungjawab, Developer, Kondotel, Konsumen.

1. PENDAHULUAN

Kepemilikan kondotel berupa hunian apartemen yang digunakan tujuan bisnis dapat diperoleh melalui transaksi jual beli antara pelaku usaha (developer atau disebut juga pengembang) dengan konsumen (pembeli). Pengaturan mengenai jual beli secara umum tercantum dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Pemasaran Kondotel biasanya dilakukan dengan *sistem Pre Project Selling* yaitu penjualan dilakukan dengan pemesanan atau inden terlebih dahulu disertai dengan pembayaran uang muka (*down payment*) atas unit yang akan dibeli.¹ Adanya praktek jual beli kondotel yang masih dalam tahap pembangunan atau dalam tahap perencanaan ditampung atau diakomodasikan dengan dokumen hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bila bangunan telah selesai, bersertifikat, dan layak huni. Pedoman tentang ini diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 090/KPTS/M/1995. Fungsi dari PPJB adalah untuk mengikat harga sebelum dilakukannya AJB. Tingginya ketertarikan daya beli konsumen terhadap kondotel menjadikan pihak pengembang terus bersaing dalam menarik minat pembeli/konsumen dengan cara menawarkan fasilitas yang lebih lengkap dengan harga serta promosi yang cukup menggiurkan.

¹Eman Ramelan, dkk, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Starata Title /Apartmen*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2015, hlm. 48.

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Namun, seringkali terjadi suatu risiko dalam pembelian kondotel yang disebabkan oleh pihak pengembang akibat tidak dipenuhinya kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan jual beli, pengembang tidak membangun kondotel sesuai yang diperjanjikan.

Developer selaku pengembang dalam melaksanakan tanggungjawab hukum terhadap pengadaan satuan unit kondotel untuk pembeli, maka ada konsekwensi hukum terhadap konsumen pembeli unit kondotel yang telah disepakati bersama antara pengembang dengan konsumen, untuk memenuhi klausula yang dibuat dan sesuai janji yang disepakati. Aspek tanggungjawab hukum timbul sejak masa pratransaksi, masa transaksi, hingga masa purna - transaksi. Timbulnya tanggung jawab hukum bagi developer terhadap konsumen pada masa pra transaksi menimbulkan hak calon konsumen dan melahirkan pula kewajiban dan tanggungjawab pelaku usaha untuk memenuhi hak - hak konsumen. Pasal 129 huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman) menyebutkan bahwa, dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Kewajiban Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku dalam pembangunan perumahan adalah mutlak bagi pengembang perumahan sebagai pelaku usaha yang membangun perumahan. Agar perumahan sesuai standar mutu bangunan, dalam penyelenggaraannya haruslah melalui berbagai tahapan. Pasal 20 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam penyelenggaraan perumahan harus meliputi :

1. Perencanaan perumahan;
2. Pembangunan perumahan;
3. Pemanfaatan perumahan;

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

4. Pengendalian perumahan.

Hal pertama yang harus dilakukan dalam pembangunan perumahan adalah merencanakan perumahan. Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk menciptakan rumah yang layak huni. Tegas dikatakan bahwa perencanaan harus dilakukan sebelum melakukan pembangunan, karena hal ini dimaksudkan untuk membuat rumah yang layak untuk dihuni. Perencanaan dan perancangan dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian dibidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis, yang merupakan syarat bagi diterbitkannya izin mendirikan bangunan. Pembangunan perumahan merupakan hal yang paling penting dalam penyelenggaraan perumahan, karena menyangkut keselamatan bagi penghuni yang akan tinggal di dalamnya. Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan dan wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.

Pasal 42 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa :

1. Rumah tinggal, rumah deret dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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).

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Ketentuan tersebut harus diatati oleh pengembang perumahan dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan, karena merupakan tanggung jawab pengembang dalam penyelenggaraan perumahan. Berbagai hal yang diatur dalam setiap pasal tersebut agar pembangunan perumahan sesuai dengan standar mutu bangunan, terdapat prasarana, sarana, dan utilitas umum, peningkatan kualitas perumahan, rancang bangun, serta yang paling penting mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan dengan rencana tata ruang wilayah. Semua hal tersebut adalah tanggungjawab dari pengembang perumahan dalam pembangunan perumahan yang harus dipenuhi sebagai pelaku usaha terhadap konsumen.

Developer selaku pelaku usaha dalam hubungan perjanjian jual beli kondotel harus mentaati perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak dalam pemenuhan isi perjanjian. Namun tidak dapat dipungkiri, dalam pelaksanaan perjanjian, meskipun sudah dipersiapkan secara matang dalam pra transaksi, masih saja sering terjadi, Developer belum memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati dengan konsumen selaku pembeli. Hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi pembeli, seperti tidak dibangunnya kondotel sesuai dengan perjanjian.

Konsumen berhak mendapat perlindungan hukum, jika menderita kerugian akibat tidak dipenuhinya perjanjian. Tidak terpenuhinya perjanjian, konsumen dapat menyelesaikannya sesuai dengan prosedur penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan undang-undang. Developer yang tidak menepati janji harus bertanggungjawab atas perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi konsumen. Pasal 151 Undang - Undang Nomor Perumahan dan Kawasan Permukiman dipertegas dengan prinsip perlindungan konsumen dalam Pasal 8 ayat 1 huruf (f) dan pasal 62 ayat (1) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut Undang Undang Perlindungan Konsumen) yang mulai mengenal dan menuju dianutnya prinsip tanggungjawab mutlak (*strict product liability*). Prinsip ini adalah suatu konsep tanggungjawab pelaku usaha, dalam hal ini pihak pengembang perumahan, yang didasarkan pada adanya suatu hubungan kontrak antara produsen dan konsumen. Prinsip tanggung jawab mutlak

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

ini didasari adanya suatu pemikiran bahwa pihak pelaku usaha atau produsen memiliki posisi yang lebih kuat dibandingkan pihak konsumen untuk mengetahui dan mengawasi barang dan/atau jasa yang dipasarkan. Dalam hal ini developer yang paling mengetahui proses pembangunan kondotel yang ditawarkan kepada konsumen.

Perumusan masalah berdasarkan latar belakang penelitian telah yang uraikan, akan mengkaji penyelesaian sengketa jika terjadi kerugian yang diderita konsumen dan tanggungjawab developer kondotel yang tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana yang disepakati.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yakni menggunakan tipe penelitian yuridis normative, yaitu penulis melakukan penelitian dengan mengkaji peraturan perundang - undangan ataupun norma-norma hukum yang mengatur tanggungjawab hukum developer atau pengembang terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli Kondotel yang dilakukan oleh pengembang dengan konsumen. Dengan menggunakan pendekatan perundangan-undangan (*statuta approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*), yang didukung bahan primer dan bahan hukum sekunder, selanjutnya dilakukan analisis dengan analisis deskriptif kualitatif dengan cara berpikir logika deduktif, sehingga dihasilkan kesimpulan yang benar untuk menjawab permasalahan yang dibahas.

3. PEMBAHASAN

3.1. Penyelesaian Sengketa Antara Konsumen dengan Developer.

Perlindungan konsumen timbul sejak masa pratransaksi, masa transaksi, hingga masa purna-transaksi. Timbulnya perlindungan konsumen pada masa pratransaksi menimbulkan hak calon konsumen dan melahirkan pula kewajiban dan tanggungjawab pelaku usaha untuk memenuhi hak-hak konsumen. Pasal 129 huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa “Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Berdasar ketentuan tersebut, jelas bahwa perumahan yang dibangun oleh pengembang perumahan haruslah mencakup semua kriteria yang tertuang dalam pasal 129 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, karena hal ini mutlak merupakan hak konsumen dan juga menjadi tanggung jawab pelaku usaha untuk menepatinya. Hak-hak konsumen akan melahirkan kewajiban bagi pelaku usaha. Pasal 7 huruf (d) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai kewajiban pelaku usaha, yaitu “Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku”.

Pembangunan perumahan harus sesuai dengan standar mutu barang dan diharapkan agar pembangunan rumah terdapat sarana prasarana, utilitas umum, peningkatan kualitas perumahan, rancang bangun, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan dengan rencana tata ruang wilayah. Semua hal tersebut adalah tanggung jawab dari pengembang perumahan dalam pembangunan perumahan yang harus dipenuhi sebagai produsen terhadap konsumen.

Tidak terpenuhinya spesifikasi dalam pembangunan kondotel yang telah disepakati dalam perjanjian oleh Developer dengan konsumen tentu saja dapat menimbulkan kerugian bagi konsumen. Jika developer bersedia memenuhi kewajibannya, maka permasalahan selesai, namun jika developer tidak dapat memenuhi tuntutan konsumen untuk memenuhi perjanjiannya, maka akan timbul konflik atau sengketa.

Sengketa yang timbul antara konsumen dan developer selaku pelaku usaha timbul akibat tidak dipenuhinya ketentuan atau developer tidak membangun kondotel atau membangun namun tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi,

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Terkait dengan hal ini, Pasal 134 Undang-Perumahan dan Kawasan Permukiman, jelas memberikan perlindungan bagi konsumen perumahan atas suatu perjanjian yang dilakukannya dengan pelaku usaha, dalam hal ini pengembang perumahan. Serta memberikan kepastian hukum bagi konsumen perumahan bahwa barang yang diserahkan kepada konsumen, dalam hal ini kondotel, harus sesuai dengan spesifikasi yang disepakati dalam diperjanjikan.

Konsumen sebagai pengguna barang dan/atau jasa dalam hal ini kondotel berhak atas tanggung jawab pengembang perumahan apabila kondotel yang dibelinya tidak jadi dibangun atau diserahkan tetapi terdapat cacat, kerusakan yang mengakibatkan kerugian. Konsumen sebagai salah satu pihak yang melakukan transaksi sering dirugikan oleh tindakan developer yang tidak memenuhi kewajibannya. Tidak dipenuhinya kewajiban developer dapat menimbulkan sengketa. Yang dimaksud sengketa menurut Nurnaningsih Amriani, merupakan perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut,² Sedangkan menurut Takdir Rahmadi, sengketa adalah situasi dan kondisi dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan menurut persepsi mereka saja,³ sebagaimana dikutip dari <https://eprints.umm.ac.id/>.⁴ Sengketa adalah kondisi dimana ada pihak yang tidak terpenuhi haknya, oleh karena itu setiap konsumen yang nyata-nyata dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa. Sengketa konsumen harus diselesaikan sehingga tercipta hubungan baik antara pelaku usaha dengan konsumen. Penyelesaian sengketa

² Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 13.

³ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, Hlm. 1.

⁴ https://eprints.umm.ac.id/51082/3/3_BAB%20II.pdf. Universitas Muhammadiyah Malang, diakses 10oktober 2022.

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

konsumen dimaksudkan untuk menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak tanpa ada yang merasa dirugikan.

Penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan secara damai oleh para pihak yang bersengketa. Penyelesaian secara damai adalah penyelesaian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa (developer dan pembeli) tanpa melalui pengadilan atau badan penyelesaian sengketa konsumen. Terkait dengan sengketa yang didamaikan, dalam penyelesaian sengketa terkadang membutuhkan objek tertentu untuk mencapai perdamaian, misalnya dalam hal pemberian ganti rugi (*iwadh*) sesuai dengan bentuk-bentuk dan jumlah kerugian yang dialami.⁵

Pasal 147 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga mengamanatkan “Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat”. Apabila penyelesaian sengketa konsumen berdasarkan musyawarah mufakat tidak mendapatkan hasil yang baik untuk kedua belah pihak, yakni konsumen dan developer, maka dalam Pasal 148, mengatur penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh konsumen perumahan, sebagai berikut :

1. Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternative penyelesaian sengketa.
2. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

⁵ Susanti Adi Nugroho, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Seta Kendala Implementasinya*, Kencana, Jakarta, 2018, hlm 126-127

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Konsumen yang dirugikan dapat menggugat pihak pengembang Kondotel, karena hal ini telah tertuang dalam pasal 149 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menerangkan gugatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 148 ayat (1) atas pelanggaran dapat dilakukan oleh:

- a. orang perseorangan;
- b. badan hukum;
- c. masyarakat; dan/atau
- d. pemerintah dan/atau instansi terkait.

Konsumen perumahan baik orang perseorangan, badan hukum, masyarakat dan/atau pemerintah dan/atau instansi apabila merasa dirugikan dapat menggugat pengembang perumahan baik melalui peradilan umum (litigasi) atau luar peradilan (non litigasi), apabila musyawarah yang telah dijalani atau dilakukan tidak menghasilkan sesuatu yang dikehendaki. Cara penyelesaian ini sesuai yang disampaikan oleh Rachmadi Usman, bahwa selain melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa.⁶

Pasal 1 Angka (10) UU 30/1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS), merumuskan bahwa APS merupakan Lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Sedangkan APS sebagai *Alternative to Adjudication* meliputi penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus atau kooperatif.⁷

⁶ Rachmadi Usmani, *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, Hlm. 8.

⁷ Rika Lestari, Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 3 No. 2. Hlm. 219 dan 220.

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) menurut pasal 148 ayat (2) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal ini dipertegas dengan Pasal 3 huruf (a) Kepmenperindag No.350/MPP/Kep/12/2001 Penyelesaian sengketa melalui lembaga yang berwenang, yaitu melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dengan menggunakan mekanisme melalui konsolidasi, mediasi, atau arbitrase.

Konsumen Kondotel yang dirugikan sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Kepmen perindag No.350/MPP/Kep/12/2001 “Setiap konsumen yang dirugikan dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketa konsumen kepada BPSK baik secara tertulis maupun lisan melalui Sekretariat BPSK. Pengaduan konsumen dapat dilakukan di tempat BPSK yang terdekat dengan domisili konsumen. Sesuai pasal 15 ayat (3) Kepmen perindag No.350/MPP/ Kep/ 12/2001 “Permohonan penyelesaian sengketa konsumen yang diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dilakukan apabila konsumen :

- a. Konsumen meninggal dunia;
- b. Konsumen sakit atau berusia lanjut, sehingga tidak dapat mengajukan pengaduan sendiri, baik secara tertulis maupun lisan, sebagaimana dibuktikan dengan surat keterangan dokter dan bukti Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- c. Konsumen belum dewasa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- d. Konsumen Orang Asing (Warga Negara Asing).

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 147 dan Pasal 148 ayat (2) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, jika tidak tercapai kesepakatan atau para pihak tidak mau lagi menempuh alternative perdamaian. Penyelesaian selanjutnya yang dapat ditempuh adalah penyelesaian sengketa melalui pengadilan umum (litigasi). Konsumen

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

yang dirugikan dari perjanjian jual beli Kondotel dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan developer. Yakni melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Dengan memperhatikan Pasal 48 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa konsumen melalui peradilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku. Jadi dengan demikian, proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri, dilakukan seperti halnya mengajukan gugatan sengketa perdata biasa, dengan mengajukan tuntutan ganti kerugian baik karena perbuatan melawan hukum, gugatan ingkar janji/wanprestasi atau kelalain dari pelaku usaha/developer yang menimbulkan cedera, kematian atau kerugian bagi konsumen.⁸

Pengajuan gugatan perdata sesuai ketentuan pasal 118 HIR melalui pengadilan negeri diajukan ditempat kedudukan pelaku usaha yang menjadi tergugat. Akan tetapi sesuai ketentuan pasal 148 ayat (1) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan dipertegas dalam Pasal 23 jo. Pasal 45 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, maka konsumen yang akan mengajukan gugatan kepada pelaku usaha/developer, tidak lagi mengajukan gugatan melalui pengadilan negeri ditempat kedudukan developer yang menjadi Tergugat, tetapi sengketa konsumen perumahan diajukan oleh konsumen kepada pengadilan negeri ditempat kedudukan konsumen sebagai Penggugat. Dengan demikian bagi konsumen kondotel yang dirugikan dan ingin menggugat pihak pengembang perumahan melalui peradilan umum, dapat mengajukan gugatannya ditempat kedudukan konsumen sendiri sebagai penggugat.

Penyelesaian sengketa konsumen selain dapat ditempuh dengan gugatan perdata juga dapat ditempuh melalui jalur pidana. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui jalur pidana karena setiap peraturan pasti memiliki sanksi pidana. Sanksi pidana ini diharapkan membantu kepastian hukum

⁸ Susanti Adi Nugroho, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Seta Kendala Implementasinya*, Kencana, Jakarta, 2018, hlm. 126-127

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

terhadap perlindungan konsumen jika hukum yang lain sudah tidak lagi dapat melindungi konsumen. Hukum pidana dapat digunakan bersama-sama dengan instrumen-instrumen hukum lainnya (*primum remidium*). Hal ini diterapkan dalam pasal 61 Undang-Undang Perlindungan Konsumen bahwa penuntutan pidana dapat dilakukan terhadap pelaku usaha dan/atau pengurusnya yang kemudian dipertegas dengan sanksi pidana yang diatur dalam Pasal 151 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

3.2. Tanggung Jawab Developer Selaku Pelaku Usaha

Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, memberikan pengertian pelaku usaha, yaitu “setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

Berdasarkan definisi tersebut, developer dapat dimasukkan dalam kategori pelaku usaha. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu : “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”

Pelaku usaha memiliki hak dan kewajiban seperti tercantum dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Adapun hak-hak pelaku usaha adalah sebagai berikut :

- a. Hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang atau jasa yang diperdagangkan;

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang di perdagangkan.

Menurut Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, kewajiban pelaku usaha adalah sebagai berikut :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan mutu barang dan/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan, berdasarkan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- d. Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau garansi atas barang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- e. Memberi kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan; Memberi kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima dan dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi pelaku usaha selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 17 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 mengatur larangan pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu ⁹ :

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

⁹ B. Resti Nurhayati, *Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata*, Unika, Semarang, 2016, hlm.38

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Tanggung jawab pelaku usaha diatur dalam Pasal 19 Undang Undang Perlindungan Konsumen, yakni :

1. Pelaku usaha 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.
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka Developer harus bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul dari pembangunan Kondotel yang dibuatnya. Developer harus bertanggung jawab memberikan ganti rugi akibat tidak dibangunnya kondotel atau atas ketidaksesuaian bangunan kondotel yang sudah disepakatinya. Ganti rugi dimaksud dapat berupa pengembalian uang yang setara nilainya dengan ditambah denda atau penggantian bangunan yang sesuai dengan kesepakatan yang telah ditawarkan sebelum terjadinya perjanjian, atau yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terkait dengan penerapan tanggung jawab developer, maka tidak lepas dari prinsip-prinsip tanggungjawab, karena prinsip tanggung jawab merupakan hal penting dalam perlindungan konsumen. Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan, yaitu¹⁰ :

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*Liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta

¹⁰ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2016, hlm. 58.

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

pertanggung jawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;

- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*Presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.
- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*Presumption of nonliability*), yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah.
- d. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict liability*), dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*.
- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam Undang-Undang-Undang Perlindungan Konsumen, pada Pasal 19 ayat 1 dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi¹¹ :

- a. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan,
- b. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran,
- c. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Dapat dipahami bahwa tanggung jawab developer adalah menyelesaikan pendirian bangunan, menyerahkan bangunan, mengurus pemecahan sertifikat

¹¹ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta, 2010, hlm.125

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

dalam waktu yang telah ditentukan serta melakukan pemeliharaan bangunan sejak diserahkan kepada konsumen sampai jangka waktu yang telah ditentukan pula. Mengenai masalah tanggung jawab, menurut teori hukum ada beberapa prinsip tanggung jawab yang harus diperhatikan oleh developer, yaitu :

a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability basic on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan hukum perdata. Dalam KUHPperdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUH Perdata, prinsip ini di pegang teguh. Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggung jawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 KUHPperdata yang lazim dikenal sebagai pasal perbuatan melawan hukum mengharuskan terpenuhinya 4 (empat) unsur pokok, yaitu :

- 1) Adanya perbuatan ;
- 2) Adanya unsur kesalahan ;
- 3) Adanya kerugian yang diderita ;
- 4) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Yang dimaksud dengan kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum disini tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.

b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab

Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Dengan demikian beban pembuktian ada pada Tergugat. Dasar pemikiran dari teori pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya.¹² Hal ini tentu bertentangan dengan asas

¹² Badruzaman Darus Mariam, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2015, hlm. 217

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

hukum praduga tak bersalah yang lazim dikenal dalam hukum. Namun jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak asas demikian cukup relevan.

c. Prinsip untuk tidak selalu bertanggung jawab

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip untuk selalu bertanggung jawab. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas dan pembatasan demikian dapat di benarkan.

d. Prinsip tanggung jawab mutlak

Prinsip ini sering diidentikkan dengan prinsip tanggungjawab absolut. Prinsip tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen secara umum digunakan untuk menjerat pelaku usaha khususnya produsen barang yang memasarkan produknya yang merugikan konsumen. Asas tanggung jawab tersebut dikenal dengan nama *product liability*. Menurut asas ini, produsen wajib bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen sebagai akibat penggunaan produk yang dipasarkannya.

e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan

Prinsip ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula tambahan dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip ini biasanya dikombinasikan dengan prinsip-prinsip tanggung jawab lainnya. Prinsip tanggung jawab ini sebenarnya sangat merugikan konsumen jika ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha.

Dalam Undang - Undang Perlindungan Konsumen, seharusnya pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Berdasarkan prinsip-prinsip tanggung jawab tersebut dalam perjanjian pengikatan jual beli kondotel antara developer dengan konsumen, maka tanggung jawab developer merupakan prinsip tanggungjawab dengan pembatasan, seharusnya tidak hanya terbatas pada apa yang tercantum dalam perjanjian tersebut, tetapi lebih dari itu developer juga harus bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi pada bangunan yang

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

dibuatnya.¹³ Hal ini sangat penting mengingat tanggung jawab pemeliharaan bangunan oleh developer sangat pendek jangka waktunya. Pendapat tersebut, juga dapat diterapkan kepada transaksi jual beli kondotel.

Ketentuan dalam Pasal 151 Undang-Undang Nomor Perumahan dan Kawasan Permukiman selanjutnya dipertegas dengan prinsip perlindungan konsumen dalam Pasal 8 ayat 1 huruf (f) dan pasal 62 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang mulai mengenal dan menuju dianutnya prinsip tanggungjawab mutlak (*strict product liability*). Prinsip ini adalah suatu jawaban atas konsep tanggung jawab pelaku usaha, dalam hal ini adalah pihak pengembang perumahan, yang didasarkan pada adanya suatu hubungan kontraktual antara produsen dan konsumen. Pemikiran utama yang mendasari diterapkannya prinsip tanggung jawab mutlak adalah bahwa pihak pelaku usaha atau developer memiliki posisi yang lebih kuat dibandingkan pihak konsumen atau pembeli untuk mengetahui dan mengawasi pembuatan kondotel oleh developer, sebelum kondotel diserahkan kepada pembeli.

Tanggungjawab yang harus diemban oleh developer perumahan jika kondotel yang dijanjikan tidak jadi dibangun atau kondotel yang diserahkan kepada pembeli terdapat cacat tersembunyi dan mengakibatkan kerugian bagi pembeli adalah memberikan ganti rugi atas ketidaksesuaian janji yang telah disepakati. Tanggung jawab developer selain bertanggung jawab mutlak (*strict product liability*) juga terhadap *contractual liability* (tanggungjawab yang didasarkan pada perjanjian). *Contractual liability* yakni sebagai tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari developer atas kerugian yang dialami pembeli akibat tidak dipenuhinya janji atau menerima penyerahan kondotel yang tidak sesuai atau tindakan menggunakan barang dan/atau jasa yang

¹³ Andasasmita Komar, *Hukum Apartemen*, Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Jabar, Bandung, 2018. hlm. 39

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan oleh Developer dalam hal ini pengembang perumahan.

Contractual liability (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) diatur dalam Pasal 134 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang di perjanjikan”.

4. PENUTUP

Jika terjadi konflik atau sengketa antara developer dengan pembeli kondotel akibat ketidaksesuaian dengan perjanjian yang disepakatinya, maka jika penyelesaian secara musyawarah belum mendapatkan hasil yang memuaskan, pembeli dapat menyelesaikan dengan melalui dua cara, yakni melalui jalur di luar pengadilan (non litigasi) dan jalur pengadilan (litigasi). Tanggung jawab developer selaku pengembang adalah menanggung kerugian yang dialami oleh pembeli sebagai konsumen dengan menerapkan prinsip tanggung jawab mutlak (*strict product liability*) dan *contractual liability* (tanggungjawab yang didasarkan pada perjanjian). Namun pada umumnya developer menerapkan tanggungjawab berdasarkan pembatasan dalam perjanjian baku yang dibuatnya.

Hendaknya peraturan yang terkait dengan penyediaan pembangunan kondotel dari aspek perjanjian harus dipatuhi oleh Developer dalam rangka memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli dan memberikan kepastian hukum untuk meminimalisir kerugian yang akan di derita konsumen. Hendaknya penegak hukum lebih ketat dalam pengawasan pelaksanaan prinsip tanggung jawab mutlak (*strict product liability*) kepada developer, sehingga developer tidak menerapkan tanggungjawab berdasarkan pembatasan dalam perjanjian baku yang dibuatnya, agar tidak merugikan pembeli.

Tersedia di online:

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN :2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Ahdi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017.
- Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2017.
- Boedi Harsono, “Berbagai Masalah Hukum Bersangkutan Dengan Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun”, *Majalah Hukum dan Pembangunan*, Jakarta, 2016.
- Eman Ramelan, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/ StarataTitle/ Apartmen*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta. 2015.
https://eprints.umm.ac.id/51082/3/3_BAB%20II.pdf. Universitas Muhammadiyah Malang, diakses 10oktober 2022.
- Janus Sidabalok. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012
- Rachmadi Usman, *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Rika Lestari, Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 3 No. 2.
- Ridwan Halim, *Hak Milik, Kondominium, dan Rumah Susun*, Puncak Karma, Jakarta, 2019.
- Susanti Adi Nugroho, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Seta Kendala Implementasinya*, Kencana, Jakarta, 2018.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2017.
- Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Arga Printing, Jakarta, 2017.
- Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017
- Urip santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2019.