



Plagiarism Checker X Originality Report

Similarity Found: 27%

Date: Jumat, September 18, 2020

Statistics: 1245 words Plagiarized / 4568 Total words

Remarks: Medium Plagiarism Detected - Your Document needs Selective Improvement.

Sugiyono, Pertanggung Jawaban Pengembangan Perumahan Dalam Pengelolaan Dana Konsumen 1 PERTANGGUNG JAWABAN PENGEMBANG PERUMAHAN DALAM PENGELOLAAN DANA KONSUMEN SUGIYONO Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Email : Sugisugehyono78@gmail.com
ABSTRAK Kebutuhan akan rumah atau perumahan dan permukiman merupakan hal yang sangat penting. Masyarakat yang ingin membangun rumah lebih memilih atau menempuh cara yang lebih efektif dan tidak menyita banyak waktu, dengan cara membeli sebuah rumah melalui developer atau pengembang perumahan.

Fakta yang ada selama ini bahwa pemasaran yang dilakukan developer juga sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu menyesatkan (misleading information) atau tidak benar bahkan rumah yang ada tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu tujuan agar terlaksananya pembangunan oleh pengembang perumahan sesuai yang diperjanjikan serta bentuk pertanggungjawaban pengembang perumahan terhadap dana konsumen yang diperjanjikan. Maka sangat diperlukan analisa hukum sehingga bermanfaat bagi konsumen untuk mendapatkan informasi dan wawasan dalam hal pembelian rumah kepada pengembang perumahan agar terhindar dari kerugian.

Apabila pelaku usaha tidak dapat melaksanakan kewajiban tersebut, pengembang perumahan bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau

tuntutan pidana yang dimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam pasal 134. Bahkan apabila ditemukan unsur penipuan maka pengembang perumahan dapat dituntut secara pidana pasal 378 jo Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. pasal 137, pasal 154 . Kata Kunci: Pengembang perumahan, pertanggung jawaban hukum dan sanksi pidana.
ABSTRACT The need for houses or housing and settlements is very important.

People who want to build a house prefer or take a more effective and less time-consuming way, by buying a house through a housing developer or developer. The fact is that the marketing carried out by the developer is also very tendentious, so it is not uncommon for the information submitted to be misleading (misleading information) or untrue, and even the existing houses are not as promised. Therefore, the aim is to carry out the construction of housing developers according to the agreement as well as the form of responsibility for housing developers to promised consumer funds.

So legal analysis is very necessary so that it is useful for consumers to get information and insights in terms of buying a home from housing developers to avoid losses. If the business actor is unable to carry out these obligations, the housing developer is responsible for an order for compensation and / or punishment as regulated in Law 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Numbers in 134. There may even be elements of fraud regulating housing. charged with article 378 in conjunction with Law Number 1 Year 2011 concerning Housing and Settlement Areas. article 137, article 154. Key words: housing developer, legal liability and criminal sanctions.

Sugiyono, Pertanggung Jawaban Pengembangan Perumahan Dalam Pengelolaan Dana Konsumen 2
PENDAHULUAN Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (Basic Need) yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya. Bagi bangsa Indonesia, rumah merupakan hak konstitusional dan tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati

diri, mandiri, dan produktif.

Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau. Penelitian ini bertujuan untuk menggali profil para pembeli rumah yang menggunakan skema KPR tanpa bank yang merupakan skema kredit dimana pembeli langsung mengangsur kepada pengembang, tanpa bank maksudnya adalah KPR tanpa menggunakan intermediasi lembaga keuangan apa pun baik bank maupun non-bank seperti BPR, koperasi. Skema KPR tanpa bank ini masih relatif baru namun cukup berkembang di kota-kota di Indonesia.

Berbeda dengan skema KPR menggunakan Perbankan yang lazim dilakukan di Indonesia dan di negara lain, KPR tanpa bank muncul sebagai alternatif yang relatif baru bagi para calon pembeli rumah. KPR tanpa bank pada dasarnya kredit dimana para pembeli rumah tidak menggunakan pihak bank dalam prakteknya sehingga konsumen langsung membayar cicilan kepada Pengembang perumahan (developer). Proses KPR tanpa bank berbeda dengan KPR biasa menggunakan bank. KPR tanpa bank dipercayai dapat lebih memudahkan konsumen karena konsumen tidak diharuskan berurusan dengan hal administratif yang sering kali membebani calon konsumen.

KPR tanpa bank dianggap memiliki fleksibilitas tinggi karena memiliki berbagai fitur sebagai berikut; tidak ada BI checking, tidak memerlukan slip gaji atau SK sehingga cocok untuk para pengusaha non formal seperti para pedagang, ditambah lagi tanpa sita, tanpa denda, dan tanpa riba. Pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian oleh orang per orang dapat dipenuhi melalui pembelian rumah dengan system pembayaran lunas oleh pembeli rumah dari penyelenggara pembangunan rumah, pembelian rumah dengan sistem kredit kredit Pemilik Rumah (KPR), atau pembelian rumah dengan system perjanjian pendahuluan jual beli atau Sugiyono, Pertanggung Jawaban Pengembangan Perumahan Dalam Pengelolaan Dana Konsumen 3 perjanjian pengikatan jual beli.1

Pembelian rumah dengan system jual beli pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli dari penyelenggara pembangunan perumahan diatur dalam pasal 42 Undang - Undang No mor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yaitu : 1. Rumah tunggal, Rumah asset, dan atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui system perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan. 2. Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada

ayat(1) dilakukan setelah 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) 3. Ketentuan lebih lanjut mengenai system perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri. Sebagai satu contoh yang baru-baru ini terjadi pada PT. ABC yang bergerak di bidang pengembang perumahan berbasis syariah yang terletak di daerah sidoarjo jawa timur. Dalam 1 Urip Santoso, 2014, hukum perumahan, kencana prenada media group, Jakarta, h.

237 konteks kasus ini PT ABC menawarkan kepada masyarakat suatu hunian dengan Konsep syariah yang mana kedepannya penghuni perumahan tersebut seluruhnya harus nuansa islam mulai dari nama Perumahannya sampai dengan klaster yang akan dihuni, seiring berjalannya waktu dengan melakukan promosi dan teknik penjualan dengan cara pembayaran ada 2 (dua) cara yaitu dengan pembayaran tunai dengan mendapatkan beberapa discount dan bonus serta dengan cara angsuran yang jangka waktunya sesuai dengan perjanjian kesepakatan langsung dengan pihak developer, dan pembayaran langsung melalui pihak developer tanpa melibatkan bank, terlebih lagi tanpa adanya BI cheching, tanpa sita dan tanpa riba dan bebas denda, sehingga mempermudah proses para calon konsumen untuk mendapatkan rumah yang diidamkan, Kesepakatan antara pengembang perumahan dengan konsumen dilakukan dalam bentuk PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dihadapan Notaris yang ditunjuk oleh pengembang perumahan.

Rumusan Masalah Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka selanjutnya dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: 1. Bagaimana bentuk pertanggung jawaban pengembang perumahan terhadap pengelolaan dana konsumen yang tidak digunakan untuk kegiatan pembangunan perumahan yang berdampak pada konsumen yang tidak memperoleh unit rumah yang telah diperjanjikan? Sugiyono, Pertanggung Jawaban Pengembangan Perumahan Dalam Pengelolaan Dana Konsumen 4 Apa akibat hukum terhadap pengembang perumahan yang tidak dapat mempertanggung jawabkan pengelolaan dana konsumen atas pembangunan perumahan sebagaimana yang telah diperjanjikan? METODE PENELITIAN Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian yuridis normatif 2 yaitu penelitian terhadap asas - asas hukum, 3 yang fokusnya mengenai kedudukan Perusahaan property dalam tindakan Perjanjian pada pasal 1320 KUHPerdara , pasal 1365 KUHPerdara , Kejahatan Korporasi pada 378 KUHP dan Undang – Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan

Kawasan Pemukiman.

PEMBAHASAN Jual beli secara hukum adat dilaksanakan secara tunai dan terang dihadapan PPAT/PPATS, namun kondisi tertentu dan dibutuhkannya modal yang tidak sedikit maka pelaku usaha di bidang perumahan dan pembeli dapat membuat perjanjian pendahuluan sebelum ditandatanganinya akta jual beli. Berdasarkan Pasal 42 ayat 3 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan rakyat No. 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (selanjutnya disebut PERMENPUPR Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah) diatur mengenai hal-hal yang harus di atur 2 Soerjono Soekanto, 2011, Pengantar Penelitian Hukum, Penerbit Universitas Indonesia Press, cetakan kedua, Jakarta, , h.23. 3 ibid , h . 62. dalam PPJB. Dengan diundangkannya peraturan ini sehingga peraturan ini mencabut beberapa peraturan yakni Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No.

11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah/rusun Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah yang dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Urgensi Menteri PUPR mengatur sistem PPJB Rumah dikarenakan atas laporan dari masyarakat mengenai pelaku usaha yang tidak melaksanakan isi perjanjian akta PPJB dan menyebabkan kerugian bagi masyarakat. Peraturan Menteri PUPR tersebut mengatur mengenai kegiatan pemasaran rumah/rusun sampai dengan ditandatanganinya akta PPJB, dengan adanya peraturan ini maka pelaku usaha dan pembeli akan mendapat kepastian hukum mengenai PPJB rumah beserta hak dan kewajibannya.

Perjanjian dapat dibuat dibawah tangan atau dengan akta notaris, dalam hal ini PPJB diwajibkan untuk dibuat dihadapan notaris Berdasarkan Pasal 12 ayat 2 PERMENPUPR Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang disebutkan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta pengikatan jual beli rumah. Perjanjian PPJB yang dibuat secara notariil memiliki beberapa fungsi diantaranya yakni: a. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu. Sugiyono, Pertanggung Jawaban Pengembangan Perumahan Dalam Pengelolaan Dana Konsumen 5 b. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak. c.

Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak. Berkaitan dengan

perjanjian PPJB, PERMENPUPR Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah mengatur beberapa penyebab tidak dapat dipenuhinya prestasi dalam PPJB sebagaimana dalam Pasal 9 yaitu: 1. Apabila pelaku usaha lalai memenuhi jadwal sebagaimana dalam Pasal 7 ayat 2 maka calon pembeli dapat membatalkan pembelian rumah, maka pembayaran tersebut wajib untuk dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli. 2.

Apabila calon pembeli membatalkan bukan disebabkan kelalaian pelaku usaha maka pelaku usaha mengembalikan pembayaran dengan dapat memotong 10% dari pembayaran yang telah diterima ditambah biaya pajak yang telah diperhitungkan (ayat 3) Atas wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli atau penjual, maka akan ada akibat hukum yang ditanggung pihak yang wanprestasi. Pasal 13 PERMENPUPR Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, mengatur akibat hukum atas tindakan wanprestasi dengan ringkasan sebagai berikut: 1.

Apabila pembatalan PPJB dilakukan oleh pengembang perumahan karena lalai maka seluruh pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli (ayat 1) 2. Apabila pembeli lalai memenuhi isi akta PPJB maka pelaku pembangunan dapat menerima hak pembayaran dengan ketentuan sebagai berikut: a. Jika pembayaran telah dilakukan pembeli paling tinggi 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi keseluruhan pembayaran menjadi hak pelaku pembangunan; atau b.

Jika pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, pelaku pembangunan berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi. Perlindungan konsumen timbul sejak masa pra transaksi, masa transaksi, hingga masa purna transaksi. Timbulnya perlindungan konsumen pada masa pra transaksi menimbulkan hak calon konsumen dan melahirkan pula kewajiban dan tanggung jawab pengembang perumahan untuk memenuhi hak-hak konsumen.

Pasal 129 huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Permen kabahwa am 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. Dari bunyi pasal tersebut maka jelas bahwa perumahan yang dibangun oleh pengembang perumahan haruslah mencakup semua kriteria yang Sugiyono, Pertanggung Jawaban Pengembangan Perumahan Dalam Pengelolaan Dana Konsumen 6 tertuang dalam pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang 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 amir mutbardan/au asa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau asyang aku”.

ewajiban 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 barang, dalam penyelenggaraannya haruslah melewati berbagai tahapan. Bunyi pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jelas dikatakan bahwa dalam penyelenggaraan perumahan hal pertama yang harus dilakukan dalam pembangunan perumahan adalah merencanakan perumahan tersebut terlebih dahulu.

Pasal 24 Huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan “Pernaadan angan umah dilakukan untuk menciptakan rumah yang lhunit kata kan perencanaan harus dilakukan sebelum melakukan pembangunan karena hal ini dimaksudkan untuk membuat rumah yang layak untuk dihuni. Perencanaan dan perancangan menurut pasal 25 Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman “Pe rencanaan dan perancangan dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian dibidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan” dan pas inya pasal 26 Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Sedangkan Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang 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 yang mulai mengenal dan menuju dianutnya prinsip tanggung jawab mutlak (strict product liability). Prinsip ini adalah suatu jawaban atas konsep tanggung jawab pelaku usaha terhadap pengelolaan dana konsumen, dalam hal ini adalah pihak pengembang perumahan, yang didasarkan pada adanya suatu hubungan kontraktual antara produsen dan konsumen.

Pemikiran utama yang mendasari prinsip tanggung jawab mutlak adalah bahwa

pihak pelaku usaha (developer) atau produsen memiliki posisi yang lebih kuat dibandingkan pihak konsumen untuk mengetahui dan mengawasi barang (property) dan/atau jasa. Sugiyono, Pertanggung Jawaban Pengembangan Perumahan Dalam Pengelolaan Dana Konsumen 7 Tanggung jawab yang harus diemban oleh pelaku usaha atau pengembang perumahan terhadap pengelolaan dana konsumen jika barang dan/atau jasa yang cacat telah sampai pada konsumen dan mengakibatkan kerugian bagi konsumen adalah memberikan ganti rugi atas kerusakan atau kerugian konsumen akibat barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

Tanggung jawab pelaku usaha selain tanggung jawab mutlak (strict product liability) juga terhadap tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian (contractual liability). Bentuk pertanggungjawaban sanksi administrative Bentuk tanggung jawab pengembang perumahan terhadap dana konsumen yang sudah dihimpun, menurut hemat penulis adalah pengembang Perumahan tersebut harus melaksanakan pembangunan perumahan yang selama ini dipromosikan kepada konsumen bahwa ketika konsumen sudah membayar sesuai dengan perjanjian para pihak antara Pengembang perumahan dengan pihak konsumen maka pihak Pengembang perumahan harus membangun rumah yang mereka janjikan sesuai dengan spesifikasi dalam perjanjian.

Tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian (Contractual liability) yakni sebagai tanggung jawab perdata atas dasar perjanjian atau kontrak dari pelaku usaha atas kerugian yang dialami konsumen akibat tindakan menggunakan barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau memanfaatkan jasa yang diberikan oleh pelaku usaha dalam hal ini pengembang perumahan. Tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian (Contractual liability) diatur dalam pasal 1243 KUHPerdata menyatakan bahwa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si pengembang perumahan setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya, dalam pasal 134 Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan Permen menakan "Set orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitumuyandianjkan".

arena banyak sekali sengketa yang timbul antara konsumen dan pengembang perumahan dari tidak dipenuhinya ketentuan atau tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum

yang diperjanjikan. Apabila pengembang perumahan tidak melaksanakan kewajiban membangun hunian terhadap dana konsumen maka pengembang dapat dikenai sanksi yaitu ketika pihak pengembang sudah menjanjikan namun tidak dibangun atau kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum tidak sesuai, maka dapat dikenai sanksi administratif yang dapat Sugiyono, Pertanggung Jawaban Pengembangan Perumahan Dalam Pengelolaan Dana Konsumen 8 berupa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 150 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Selain itu, pihak pengembang yang bersangkutan juga dapat sanksi pidana berdasarkan Pasal 151 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang berbunyi sebagai berikut: 1.

Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah). 2. Selain pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Untuk 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 apa yang ada dalam perjanjian yang dilakukan harus sesuai dengan barang dan/atau jasa yang diperjanjikan. Adapun bentuk sanksi administrative terhadap pengembang perumahan yang tidak mengelola dana konsumen dengan baik ada dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 139 yang didalamnya yaitu: 1. " Setiap orang yang melakukan pembangunan kawasan Permukiman tidak mematuhi rencana dan izin pembangunan Lingkungan Hunian dan kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa: a.

peringatan tertulis; b. pembekuan izin usaha; c. pencabutan insentif; dan/atau d. denda administratif. 2. Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan pada orang perseorangan dilaksanakan sebagai berikut: a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan b.

orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenakan sanksi administratif berupa pembatalan izin paling lama 1 (satu) tahun. 3. Tata cara penambahan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan pada Sugiyono, Pertanggung Jawaban Pengembangan Perumahan Dalam Pengelolaan Dana Konsumen 9 Badan Hukum dilaksanakan sebagai berikut: a. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan izin usaha paling lama 1 (satu) tahun; b.

Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan izin usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenakan sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan c. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenakan sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Dari uraian tersebut diatas penulis berpendapat bahwa sebelum pengembang perumahan melakukan kegiatan penjualan unit perumahan maka pengembang harus memenuhi terlebih dahulu apa yang ada dalam pasal 134 UU PKP dan selanjutnya pihak pengembang diwajibkan untuk melengkapi persyaratan administrasi Perusahaannya agar dalam melakukan kegiatan pembangunan perumahan pengembang tidak terjadi kendala dilapangan yang dapat merugikan konsumen sebagai pengguna barang dan/atau jasa dalam hal ini rumah atau hunian. Bentuk pertanggung jawaban pidana pengembang perumahan terhadap pengelolaan dana konsumen yang didasarkan pada perjanjian Permasalahan yang timbul akibat perdagangan barang dan/atau jasa dalam hal ini pengembang perumahan terhadap pengelolaan dana konsumen perlu mendapatkan perhatian serius, sebab berkaitan dengan apa yang disebut dengan konsumen. Konsumen sebagai salah satu pihak yang sering bertransaksi merasa dirugikan oleh tindakan pelaku usaha (developer) dalam hal ini PT. ABC yang tidak memenuhi kewajibannya.

Terlebih lagi pihak pengembang perumahan belum menyelesaikan pembayaran status hak atas tanah yang akan dibangun dan fakta yang terjadi pihak pengembang perumahan dalam hal ini PT. ABC juga tidak dapat mempertanggung jawabkan pengelolaan dana konsumen karena sampai batas yang diperjanjikan PT ABC tidak melaksanakan pembangunan perumahan

tersebut, Dalam praktek sering dijumpai ingkar janji dalam hukum perdata, ada tiga bentuk ingkar janji: a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali; b. Terlambat memenuhi prestasi; c.

Memenuhi prestasi secara tidak baik Sehubungan dengan perbedaan ingkar janji tersebut diatas, maka timbul suatu persoalan Sugiyono, Pertanggung Jawaban Pengembangan Perumahan Dalam Pengelolaan Dana Konsumen 10 bagaimana jika pengembang perumahan yang tidak memenuhi prestasi tepat pada waktunya harus dianggap terlambat, atau tidak memenuhi prestasi, atau tidak sama sekali? Terkait dengan kasus yang terjadi pada PT. ABC penulis berpendapat apabila pengembang tidak dapat memenuhi prestasi, maka pengembang dapat dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Maka secara hukum perdata pihak pengembang perumahan sudah melakukan wanprestasi, karena pengembang tidak membangun rumah yang dijanjikan sesuai dengan batas akhir perjanjian rumah tersebut tidak dapat diserahkan kepada konsumen, bahkan untuk lahan yang akan digunakan untuk perumahan juga tidak ada. Dengan demikian menurut pendapat penulis pengembang ada unsur penipuan didalam perjanjian tersebut yang mana terdapat unsur tipu muslihat terkandung dalam pasal 378 K" Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapus hutangan piutang, diancam karena penipuan dengan dana ile ahun."

unsur membujuk dalam delik penipuan dalam hal ini adalah tipu muslihat yaitu perbuatan- perbuatan yang dilakukan sedemikian rupa, sehingga perbuatan-perbuatan itu menimbulkan kepercayaan atau keyakinan atas kebenaran dari sesuatu kepada orang lain, jadi tidak terdiri atas ucapan,tetapi atas perbuatan atau tindakan. Sesuatu perbuatan saja sudah dapat dianggap sebagai tipu muslihat sebagai contoh menunjukkan surat-surat palsu, memperlihatkan sesuatu barang yang palsu merupakan tipu muslihat, keempat alat penggerak atau pembujuk ini dapat dipergunakan secara alternative maupun secara komulatif.

Karakteristik wanprestasi dan penipuan, keduanya memiliki karakteristik yang sama, yaitu sama-sama didahului atau diawali dengan hubungan hukum kontraktual (breach of contract and froud characteristics has always started with acontractual legal relationship) Ketika kontrak ditutup diketahui sebelumnya ada tipu muslihat, keadaan palsu dan rangkaian kata bohong oleh salah satu pimaka

ini dinamakan "penipuan" dalam hukum perdata pasal 1328 BW (adanya cacat kehendak diantaranya: kekhilafan, paksaan, dan penipuan). Dalam melindungi hak dan kewajiban dua koridor hukum ini dapat ditempuh, pertama, tuntutan pidana yaitu penipuan pasal 378 KUHP terdapat perbuatan melawan hukum dengan tujuan adanya efek jera berkenaan dengan sanksi pidana berupa penjara.

Kedua, dengan melakukan gugatan perdata adanya r melanggar hukum "I Kdat dan pasal 1328 KUHPerdata, dengan tujuan untuk pembatalan kontrak. Apabila setelah kontrak ditutup atau ditandatangani terdapat tipu muslihat, keadaan palsu, dan rangkaian kata bohong, maka hubungan hukum ini dinamakan stasiUpaya – upaya ini dilakukan yaitu dengan cara mengajukan Sugiyono, Pertanggung Jawaban Pengembangan Perumahan Dalam Pengelolaan Dana Konsumen 11 gugatan perdata, dengan tujuan untuk "pen est, ikeran, pembatan" "pen tambah i r engkap"at pembubaran ditambah gant ugipel.

Penipuan wanprestasi dan penipuan dalam yurisprudensi terhadap kasus-kasus yang lahir dari hubungan kontraktual belum terdapat acuan, pemahaman dan penafsiran yang sama, antara hakim Pengadilan Tingkat Pertama, Tingkat Banding, dan Tingkat Kasasi. Satu pihak menyatakan hubungan hukum itu merupakan suatu perjanjian, laipihak mensuau buat"pepuan". eh karena itu telah terjadi inkonsistensi dari Hakim Mahkamah Agung RI dalam memutus suatu perkara yang lahir dari hubungan kontraktual. Satu pihak menyatakan terbukti sebagai perbuatan penipuan, di pihak lain menyatakan bukan merupakan perbuatan pidana atau wanprestasi. Untuk mengetahui batn pembedaan" estdan " peni u erpadawakt(tempus delicti) ketika kontrak itu ditutup/ditandatangani.

Apabila "set (post pactum) kontrak ditutup, diketahui adanya tipu muslihat, keadaan palsu atau rangkaian kata bohong dari salah satu pihak, maka perbuatan itu merupakan wanprestasi. Jika suatu kontrak setelah ditutup/ditandatangani ternyata "sebel (ante factum) ada rangkaian kata bohong, maka perbuatan itu merupakan perbuatan tipu muslihat dan rangkaian kebohongan, pasal 378 jo. Pasal 1328 KUHPerdata.4 Berdasarkan uraian 4 Yahman, 2014, Karakteristik wanprestasi tersebut diatas maka pihak pengembang perumahan telah melanggar pasal 378 KUHP, jo.pasal 137, pasal 154 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 137 yang Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima Untuk

mengetahui batasan pembeda Wanprestasi penipuan yaitu (waktu). Apabila (post factum) kontrak ditutup, diketahui adanya tipu muslihat, keadaan palsu atau rangkaian kata bohong dari salah satu pihak, maka perbuatan itu merupakan wanprestasi.

Jika suatu kontrak setelah ditutup/ ditandatangani ternyata sebelumnya (ante Factum) ada rangkaian kata bohong, keadaan palsu, tipu muslihat, dari salah satu pihak, maka perbuatan itu merupakan perbuatan `penipuan`eks- pasal 378 KUHP jo. Eks pasal 1328 BW5. &tindak pidana penipuan yang lahir dari hubungan kontraktual, Kencana Persada Media Grup, Jakarta, h.259-2661 5 Yahman, 2014, Karakteristik wanprestasi &tindak pidana penipuan yang lahir dari hubungan kontraktual, Kencana Persada Media Grup, Jakarta, h.261 Sugiyono, Pertanggung Jawaban Pengembangan Perumahan Dalam Pengelolaan Dana Konsumen 12 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 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 No.

8 tahun 1999 tentang 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 No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman. KESIMPULAN 1. Bentuk pertanggung jawaban secara perdata dapat diajukan gugatan perdata sesuai ketentuan pasal 118 HIR melalui pengadilan negeri diajukan ditempat kedudukan pelaku usaha dalam hal ini pengembang perumahan berbasis syariah yang menjadi tergugat.

Dan dapat berupa membangun kembali perumahan dan ganti kerugian serta kompensasi. 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 terhadap perlindungan konsumen jika hukum yang lain sudah tidak lagi dapat melindungi konsumen. 2.

Bentuk pertanggung jawaban secara pidana dapat dilakukan ditempat kedudukan dimana mengajukan gugatan melalui pengadilan negeri ditempat kedudukan konsumen sebagai penggugat dan berdasarkan pasal 61 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa penuntutan pidana dapat dilakukan terhadap pelaku usaha. Bentuk pidana dapat berupa pemidanaan denda dan pemidanaan penjara. SARAN Perlu adanya upaya dari pemerintah maupun lembaga konsumen untuk sosialisasi dan memberikan kesadaran kepada konsumen agar lebih cermat dalam mengadakan hubungan hukum dengan pengembang perumahan dalam pembelian rumah.

Seyogyanya pengembang perumahan dan pemukiman mematuhi setiap peraturan dan perjanjian agar terhindar dari pertanggungjawaban hukum baik secara pidana maupun perdata. Dan penggunaan dana konsumen sebaiknya digunakan untuk pelaksanaan pembangunan perumahan serta berpegang teguh pada prinsip perjanjian. Sugiyono, Pertanggung Jawaban Pengembangan Perumahan Dalam Pengelolaan Dana Konsumen 13 DAFTAR BACAAN Perundang-undangan: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUHperdata Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Buku: Soerjono Soekanto, 2011, Pengantar Penelitian Hukum, Penerbit Universitas Indonesia Press, cetakan kedua, Jakarta, , h.23. Santoso, Urip. 2014, Hukum perumahan, kencana prenatal media group, cetakan kedua, jakarta Yahman, 2014, Karakteristik wanprestasi & tindak pidana penipuan yang lahir dari hubungan kontraktual, Kencana Persada Media Grup, Jakarta Jurnal: Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa 2013 Dwi Novi Yandri, Fendi Setyawan, Edi Wahjuni, Hukum Perdata Ekonomi, Fakultas Hukum, Universitas Jember (UNEJ), Tanggung Jawab Hukum Pengembang Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi Dari Perjanjian Kepemilikan Rumah Ditinjau Dari Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Muntiasih, Perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen atas tindakan wanprestasi pengembang, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya.

Nurpanca Sitorus Alvi Syahrin, Suhaidi, Mahmud Mulyadi, Tindak pidana dan pertanggungjawaban pidana pengembang perumahan dan kawasan pemukiman dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. USU Law Journal, Vol.2./No.3/ Desember Th.2014

INTERNET SOURCES:

-

<1% - <http://digilib.ump.ac.id/files/disk1/39/jhptump-ump-gdl-imamarifai-1940-1-16.pdf>

<1% - <https://skripsi-skripsiun.blogspot.com/2014/10/skripsi-hukumpelaksanaan-pengawasan.html>

<1% - <https://id.123dok.com/document/4zpnlvoy-perjanjian-kerjasama-antara-developer-dengan-bank-dalam-pemberian-fasilitas-kredit-pemilikan-rumah-suatu-penelitian-di-pt-bank-cimb-niaga-tbk-cabang-medan-bukit-barisan.html>

<1% - <https://www.slideshare.net/YayasanLembagaKonsum/kebijakan-dan-praktek-perbankan-di-indonesia-kajian-penyaluran-kredit-pemilikan-rumah-kpr-terkait-prinsip-perlindungan-konsumen>

<1% - <https://id.scribd.com/doc/139216269/bisnisindonesia-20130503>

<1% - <https://www.rockethomes.com/blog/home-buying/how-much-does-it-cost-to-build-a-house>

<1% - <https://iclg.com/practice-areas/construction-and-engineering-law-laws-and-regulations/singapore>

1% - <https://skripsieceran.blogspot.com/2015/02/download-skripsi-hukumpelaksanaan.html>

<1% - <http://eprints.ums.ac.id/67264/1/NASKAH%20PUBLIKASI%20jadi.pdf>

1% - <http://jatiswara.unram.ac.id/index.php/js/article/download/158/137>

1% -

http://sjdih.sidoarjo.kab.go.id/sjdih/webadmin/webstorage/produk_hukum/peraturan-daerah/PERDA_1_TH_2015.pdf

2% - <https://e-journal.unair.ac.id/JMTT/article/download/6541/pdf>

<1% - http://digilib.uinsgd.ac.id/21066/2/2_bab1.pdf

<1% - <http://eprints.undip.ac.id/view/subjects/L1.html>

<1% -

<http://openjurnal.unmuhpnk.ac.id/index.php/RJ/article/download/1039/pdf>

<1% - http://digilib.uin-suka.ac.id/26765/2/10340154_BAB-I_IV-atau-V_DAFTAR-PUSTAKA.pdf

1% - <https://perumahan.pu.go.id/ruk/index.php/berita/view/15151/kementerian-pupr-melakukan-penghormanasian-konsepsi-rancangan-sistem-perjanjian-pendahuluan-jual-beli-ppjb->

<1% - <https://duaribuan.wordpress.com/2011/04/10/11-program-berita-televisi-indonesia/>

<1% - <https://issuu.com/mp-post/docs/mp2805>

<1% - <https://donlod-disini.blogspot.com/2018/11/download-draft-ppjb->

perjanjian.html

<1% - http://digilib.uinsgd.ac.id/3943/4/4_bab1.pdf

<1% - <https://kmfh-unud.blogspot.com/2013/04/modul-hukum-lingkungan-peraturan.html>

<1% - <https://es.scribd.com/document/379556476/Uu-Uas-h-Agraria>

1% - <https://www.jogloabang.com/book/export/html/602>

<1% - <http://contohtesis.idtesis.com/2015/04/page/3/>

1% - <https://nichinewblog.blogspot.com/2015/06/skripsi-hukum-tinjauan-yuridis-terhadap.html>

<1% - <https://lifepal.co.id/media/jangan-bingung-dulu-tahap-pengajuan-kpr-rumah-inden/>

<1% - <https://www.slideshare.net/leksenco/sistem-perjanjian-pondahuluan-jual-beli-rumah>

<1% - <https://prelo.co.id/syarat-ketentuan>

1% - <https://asriman.com/permenpupera-nomor-11-prt-m-2019-tentang-sistem-perjanjian-pondahuluan-jual-beli-rumah/>

1% - <https://hukumclick.wordpress.com/2019/08/13/ppjb-sistem-perjanjian-pondahuluan-jual-beli-rumah/>

<1% - https://issuu.com/e-jurnal-fh-unsri/docs/e-journal_bidang_kajian_pidana__edi

1% - <https://www.emaze.com/@AOQOQTRI/JANGAN-PAKE-INI#!>

<1% - <https://id.123dok.com/document/6qmm24q8-pertanggungjawaban-kontrak-kepatutan-perlindungan-konsumen-hubungan-konsumen-perumahan.html>

<1% - <https://rendratopan.com/2019/04/05/hak-dan-kewajiban-pelaku-usaha-berdasarkan-undang-undang-perlindungan-konsumen/>

<1% - <https://id.123dok.com/document/9ynkpkv-perlindungan-konsumen-perjanjian-perumahan-properti-ditinjau-perlindungan-konsumen.html>

1% - <https://id.123dok.com/document/9ynmo0zv-pertanggungjawaban-pengembang-perumahan-permukiman-penyediaan-prasarana-berdasarkan-permukiman.html>

<1% - <https://roomah.id/rumah-sehat/>

<1% - <https://pt.scribd.com/document/98480034/Good-Governance-Media-Komunikasi-Komunitas-Perumahan-INFORUM-Edisi-1-tahun-2011>

<1% -

<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Download/37664/Perbup%20Bombana%20No.17%20Tahun%202017.pdf>

<1% - <https://ardinsadress.blogspot.com/2018/09/contoh-beberapa-perusahaan-yang.html>

<1% -

https://www.rechtsvinding.bphn.go.id/jurnal_online/20161014_Perlindungan%20Konsumen%20dalam%20Kasus%20Vaksin%20Palsu.pdf
<1% - <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5a43929ed3323/bpkn--revisi-uu-perlindungan-konsumen-harus-adopsi-prinsip-istrict-liability-i>
<1% - <https://online-hukum.blogspot.com/2011/01/tanggung-jawab-pelaku-usaha-atas.html>
<1% -
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4febb5f2dbcbb/menghadapi-pengelola-perumahan-yang-membuat-aturan-secara-sepihak/>
<1% - <https://id.scribd.com/doc/236648349/Bab2-pdf>
<1% - <https://www.scribd.com/document/324212331/Putusan-Perdata>
<1% - <https://id.123dok.com/document/yj88jmmq-pembangunan-dan-pengembangan-perumahan-permukiman.html>
1% - <https://pujmandela.wordpress.com/2015/10/01/rumah-subsidi-dan-manajemen-warung-kopi/>
1% - <http://repository.uin-malang.ac.id/630/1/Naskah%20Budaya%26Identitas.pdf>
<1% - <https://www.slideshare.net/infosanitasi/uu01-2011-perumahan-permukiman>
<1% - https://peraturan.bpk.go.id/Home/Download/125675/10-Tahun-2018-sarpras-utilitas-umum_com.pdf
<1% - <https://www.msn.com/id-id/news/other/insan-pers-tolak-pemerintah-ikut-campuri-dunia-pers-lewat-omnibus-law/ar-BB103tJx>
<1% -
https://www.bpjsketenagakerjaan.go.id/assets/uploads/tiny_mce/PERATURAN/22042016_140258_Peraturan_Menteri_Keuangan_Nomor_17_tahun_2008.pdf
<1% - <https://www.jogloabang.com/pustaka/uu-26-2007-penataan-ruang>
<1% - https://issuu.com/hwiyoga/docs/himpunan-produk-hukum-spm-buku_02
1% - <https://www.hukum-hukum.com/2016/11/ppjb-rumah-yang-masih-proses-pembangunan.html>
<1% - <https://ortax.org/ortax/?mod=aturan&page=show&id=12815>
1% - <https://artasite.blogspot.com/2016/05/wanprestasi.html>
<1% - https://mafiadoc.com/perlindungan-hukum-bagi-para-pihak-dalam-perjanjian-jual-beli-_59d2703f1723ddb23132eb6c.html
<1% - <https://silpiintansuseno7.wordpress.com/page/2/>
1% - <http://konsultanhukum.web.id/bisa-tidak-seseorang-dipidana-karena-tidak-mampu-membayar-utang/>
1% - <http://repository.unpas.ac.id/3631/2/BAB%20II%20.pdf>
1% - <https://pt.scribd.com/doc/242524769/Yahman-Tindak-Pidana-Penipuan-Dan-Wanprestasi>

1% - <https://www.scribd.com/document/367554636/242524769-Yahman-Tindak-Pidana-Penipuan-Dan-Wanprestasi-pdf>

<1% - <https://id.scribd.com/presentation/98489521/Materi-Sosialisasi-Undang-Undang-Nomor-1-Tahun-2011-tentang-Perumahan-dan-Kawasan-Permukiman>

1% - <https://bukanktpjakarta.wordpress.com/2017/09/>

<1% - <https://issuu.com/riaupos/docs/2017-11-01>

<1% - <http://eprints.ums.ac.id/51089/14/Daftar%20Pustaka.pdf>

<1% - <https://apayank.blogspot.com/2012/06/penyelesaian-sengketa-konsumen.html>

<1% - <https://id.123dok.com/document/zgrmln2q-bab-ii-tinjauan-umum-tentang-hukum-perlindungan-konsumen-dan-penyampaian-informasi-kepada-konsumen-melalui-iklan-h-tinjauan-umum-tentang-hukum-perlindungan-konsumen-1-beberapa-peristilahan-dalam-hukum-perlindungan-konsumen-perlindungan-konsumen-atas-i.html>

<1% - <https://ayobelajarhaki.wordpress.com/>

<1% - <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/49615/Chapter%20II.pdf;sequence=3>

<1% - <http://idr.uin-antasari.ac.id/1765/2/BAB%20III.pdf>

<1% - https://www.researchgate.net/publication/327245194_Perlindungan_Hukum_Terhadap_Konsumen_Atas_Perjanjian_Pendahuluan_Dalam_Jual_Beli_Atas_Satuan_Rumah_Susun_Yang_Dipasarkan_Dengan_Cara_Pre_Project_Selling

<1% - <https://emakalahonline.blogspot.co.id/feeds/posts/default>

<1% - <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl1456/pengembalian-uang-muka/>

<1% - <https://www.scribd.com/document/350642824/ejurnal-Maret-pdf>

<1% - <https://reviewbukumu.blogspot.com/2018/09/katalog-buku-dv-bookstore-1301-1400.html>