

**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PENYEDIAAN
FASILITAS UMUM DALAM PERJANJIAN KREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH
(Studi Pada Beberapa Developer di Kota Indralaya)**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya**

OLEH :

**Marizka Yovita Agustia Br. Tarigan
02121001078**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
INDRALAYA**

2016

**UNIVERSITAS SRIJIWAYA
FAKULTAS HUKUM**

**Nama : MARIZKA YOVITA AGUSTIA BR TARIGAN
NIM : 02121001078**

**JUDUL
TANGGUNG JAWAB *DEVELOPER* DALAM PENYEDIAAN FASILITAS
UMUM DALAM PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (STUDY
PADA BEBERAPA *DEVELOPER* DI KOTA INDRALAYA)**

Secara Substansi telah disetujui Dan dipertahankan dalam UjianKomprehensif

Indralaya, November 2016

Pembimbing Utama



**H. AMRULLAH ARPAN, S.H.,S.U
NIP.195711031988032001**

Pembimbing Pembantu



**ANTONIUS SUHADI A.R., S.H.,M.H
NIP.195212121981031011**



**Dr. FEBRIAN, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Marizka Yovita Agustia Tarigan

Tempat / Tanggal Lahir : Gotong-Royong, 6 Agustus 1994

Fakultas : Hukum

Strata Pendidikan : S1

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian/Program Kekhususan : Study Hukum dan Bisnis

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh Gelar di Perguruan Tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila nanti terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya, 1 November 2016



Marizka Yovita Agustia Tarigan
Nim. 02121001078

Ia membuat segala sesuatu indah pada waktunya, bahkan ia memberikan kekekalan dalam hati mereka. Tetapi manusia tidak dapat menyelami pekerjaan yang dilakukan Allah dari awal sampai akhir

Pengkhotbah 3:11

Bersukacitalah dalam pengharapan, sabarlah dalam kesesakan, dan bertekunlah dalam doa!

Roma 12:12

Aku Persembahkan Skripsi ini untuk :

- ♥ Tuhan Yesus Kristus
- ♥ Kedua Orang Tuaku
- ♥ Abang, dan adik-adikku
- ♥ Keluarga dan sahabat yang aku kasihi
- ♥ Seluruh staf dan dosen Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya
- ♥ Almamater ku

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmat-Nya penulisan skripsi ini dapat dilakukan dengan baik. Penulis dai skripsi ini mengambil judul **“TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PENYEDIAAN FASILITAS UMUM DALAM PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (Studi pada Beberapa Pengembang di Indralaya)”**. Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Adapun penulisan skripsi ini dibagi menjadi Empat Bab, yang terdiri dari Bab I Pendahuluan, Bab II Tinjauan Pustaka, Bab III Pembahasan, dan Bab IV Penutup.

Penyusunan skripsi ini bukan semata-mata kemampuan penulis sendiri melainkan atas bantuan dari Dosen Pembimbing Utama dan Dosen Pembimbing Pembantu juga dorongan semangat dari banyak pihak. Kritik maupun saran dari semua pihak demi perbaikan skripsi ini sangat dibutuhkan. Semoga penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat serta dapat menjadi suatu karya yang mampu memberikan dampak positif bagi mahasiswa terutama bagi mahasiswa yang berkuliah di fakultas hukum.

Indralaya, 10 Oktober 2016

Marizka Yovita Agustia Tarigan

UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus.
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. Selaku Wakil Dekan Bidang Umum dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
5. Bapak Dr. Abdullah Gofar, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan
6. Bapak Amrullah Arpan, S.H., S.U. selaku Pembimbing Utama dalam Penulisan Skripsi ini, terima kasih atas bantuan dan bimbingan yang diberikan kepada penulis
7. Bapak Antonius Suhadi A.R., S.H., M.H. selaku Pembimbing Pembantu dalam penulisan skripsi ini, terima kasih atas bantuan dan bimbingan yang diberikan kepada penulis.
8. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum. selaku Ketua Jurusan Studi Hukum dan Bisnis Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Ibu Dr. Hj. Nashriana, S.H., M.Hum. selaku pembimbing akademik penulis selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

10. Seluruh Dosen dan Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang selama ini sudah menjadi guru yang baik bagi penulis.
11. Staf Akademik dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
12. Bapakku A Tarigan dan mamakku S Sembiring, syukur kepada Tuhan karena telah menitipkan aku kepada dua orang terhebat dalam hidupku.
13. Abangku Morgan Aprillio Tarigan, adik laki-lakiku Malvin Alfredo Tarigan, dan juga adik perempuanku Miranda Christy Tarigan.
14. Keluarga besarku
15. Sepupu-sepupu ku, uwa Shela, Reren, Ugek, Widya, Grace, Tata, Tania, Evan, Aimee.
16. Andy Christian Barus, terimakasih untuk dukungan doa dan semangatnya, aku mengasihimu.
17. Sahabat ku Ayu, Trecy, Christin dan Yolanda. Aku sayang kalian.
18. Kak Tiara dan Kak Menda, aku mengasihi kalian.
19. Dara, Helmi, Almi, Sera, Dessy, Lea, Pingko, Vindo, July, Mia, aku sayang kalian.
20. PLKH kelas E dan Kelompok MCC E2, Ishak, Dhika, Anggi, April, Catur, Chiska, Derry, Dwi, Robby, Friska, kak Gio, Hendra, Kharisma, Syukur, Malta, Agus, Ujoe, Nadya, Olga, Ovita, Arraw, Reza, Ria, Riski Ferli, Salmon, Ipin, kak Tryas, Mutiara, dan Uqbah.
21. Kelompok KKL di Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir, Asber, Anggen, David, Idris, Marina, Ria, dan Samsul.

22. Princess Adinda 14, Alvi Pandia, Cika Tarigan, Dea Ginting, Dwi Barus, Irene Ginting, Santa Ginting, dan Rosita Barus.
23. Pasukan 26 (MAKASRI angkatan 2012), Ade Karo Sekali, Ayen Barus, Eka Ginting, Gressty Sitepu, Silvi Barus, Asber Ginting, Masmur Kaban, Samsul Sembiring, Elvander Tarigan, Joe Tarigan, Selly Tarigan, Rika Tarigan, Bryant Simanjuntak, Doslan Manik, Haga Sitepu, Rio Sitepu, Dion Ginting, Irene Ginting, Riko Ginting, Fransiska Ginting, Nova Sembiring, Claudia Bangun, Juwita Surbakti, Sri Tarigan, Rini Sembiring, Juli Sembiring, Samuel Sembiring, Mitra Ginting, Boni Ginting, Yolanda Kaban, Rea Bangun, Odi Singarimbun, Edo Pandia, Samsul Sembiring, Edward Surbakti, Nelson Sembiring, Niko Sembiring, Tyo Sembiring, Febeto Hutabarat, Freddy Sembiring, dan Iin Karo Sekali.
24. Teman-teman MAKASRI (Mahasiswa Karo Sriwijaya), kak Ulinta Tarigan, Risma Sitepu, Dessy Sinulingga, bang Owen Keliat, Tur Juna Tarigan, Riska Ginting, Nina Karo Sekali, Elvina Tarigan, Gabby Surbakti, dan lain-lain.
25. Batak Hukum 2012, Deniwati Naibaho, Ferty Manurung, Glory Marbun, Melisa Sinaga, Vivi Sibagariang, Liat Nainggolan, Julian Siahaan, Roni Purba, Yudha Saragih, Yehezkiel Marpaung, Idris Sihombing, Samsul Sembiring, Ekarest Simbolon, Andre Silalahi, Putra Sitorus, Gerald Togatorop, Winny Sianturi, Dita Hutabarat, Ico Sagala, David Hasibuan, Anggen Simarmata, Odiez Gultom, Yustus Manurung, Simon Marpaung, dan lain-lain.

26. Adek-adek batak hukum, Eka Depari, Bobby Caniago, Berto Pinem, Rocky Ginting, Suranta Sembiring, David Pinem, Selly Munthe, Yunike Sagala, Roy Ginting, Valentinus Ginting, Wahyuni, Sania Tarigan, dan lain-lain.
27. Mahasiswa dan Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya angkatan 2012.
28. Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Serta seluruh pihak yang telah membantu penulis, yang tidak dapat disebutkan satu per satu secara keseluruhan penulis meminta maaf. Penulis berharap skripsi ini dapat berguna bagi kita semua serta menulis membuka diri untuk saran dan kritik yang membangun demi perbaikan di masa mendatang.

Indralaya, 26 Oktober 2016

Marizka Yovita Agustia Tarigan

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan Skripsi	ii
Halaman Pernyataan.....	iii
Halaman Motto dan Persembahan	iv
Kata Pengantar	v
Ucapan Terimakasih.....	vi
Daftar Isi	x
Abstrak.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Ruang Lingkup Penelitian.....	10
F. Kerangka Teori.....	10
G. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis Penelitian.....	13
2. Pendekatan Penelitian.....	13
3. Jenis dan Sumber Data.....	14
4. Populasi dan sampel.....	16

5. Teknik Pengumpulan Data.....	17
6. Teknik Analisis Data.....	17
7. Lokasi Penelitian.....	18
8. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	18

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	17
1. Perjanjian Pada Umumnya.....	19
a. Pengertian Perjanjian.....	19
b. Syarat Sah Perjanjian.....	21
c. Asas-Asas Perjanjian.....	22
d. Pelaksanaan Perjanjian.....	25
e. Berakhirnya Perjanjian.....	27
f. Wanprestasi dan Akibatnya.....	21
2. Perjanjian Pemborongan.....	32
a. Pengertian Perjanjian Pemborongan Pekerjaan.....	32
b. Pihak-Pihak dalam Perjanjian Pemborongan.....	34
c. Tanggung Jawab Para Pihak dalam Perjanjian Pemborongan.....	38
d. Berakhirnya Perjanjian Pemborongan.....	39
3. Perjanjian Jual Beli Rumah.....	41
a. Pengertian Jual Beli.....	41
b. Pengertian Jual Beli Secara Angsuran.....	43
B. Tinjauan Umum Tentang Perumahan dan Permukiman.....	44

1. Pengertian Perumahan dan Permukiman.....	44
2. Asas dan Tujuan Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman.....	47
C. Pengertian Tentang Fasilitas Umum dan Kejahatan di Bidang Perumahan dan Permukiman.....	53
1. Pengertian Fasilitas Umum	53
2. Kejahatan di Bidang Perumahan dan Permukiman	53
BAB III PEMBAHASAN	
A. Real Estate Sebagai Kegiatan Ekonomi	56
B. Fasilitas Umum Sebagai Prestasi yang Mengikat Bagi Developer	59
C. Brosur Sebagai Alat Bukti yang Sah Untuk Mengajukan Gugatan Apabila Fasilitas Umum Tidak Dibangun.....	73
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran	86
DAFTAR PUSTAKA	88
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Judul : TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PENYEDIAAN FASILITAS UMUM DALAM PENYEDIAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (STUDI PADA BEBERAPA DEVELOPER DI KOTA INDRALAYA).
Nama : MARIZKA YOVITA AGUSTIA BR TARIGAN
NIM : 02121001078
Kata Kunci : *Fasilitas Umum, Developer, Brosur, Perjanjian*

Judul dari skripsi ini adalah Tanggung Jawab Developer dalam Penyediaan fasilitas umum dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah. Menurut pasal 1 Angka 2 dan 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu perumahan merupakan kumpulan rumah sebagian bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil pemenuhan rumah yang layak huni. rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni. Dan pada pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 juga disebutkan bahwa pengembang (*developer*) dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui apakah fasilitas umum merupakan prestasi yang mengikat bagi developer dan untuk mengetahui apakah brosur dijadikan alat bukti untuk mengajukan gugatan apabila fasilitas umum tidak dibangun. penelitian yang penulis lakukan ini merupakan penelitian yuridis empiris. Teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis adalah melalui metode kepustakaan yaitu dengan mengumpulkan informasi baik berupa buku, karangan ilmiah, peraturan perundang-undangan dan bahan tertulis lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini, dan metode wawancara yaitu melakukan Tanya jawab dengan informan.

Dari hasil penelitian yang dilakukan penulis, dapat diketahui bahwa fasilitas umum merupakan prestasi yang mengikat bagi developer karena fasilitas umum harus tercantum dalam site plan merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi developer agar izin membangun perumahan dapat dikeluarkan, juga karna telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu juga perjanjian pendahuluan jual beli dapat dilakukan apabila telah memenuhi persyaratan yang salah satunya adalah kepastian akan tersedianya fasilitas umum. Brosur juga dapat dijadikan alat bukti yang sah untuk mengajukan gugatan karena brosur dianggap sebagai penawaran dan janji-janji yang bersifat perjanjian.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan akan tempat tinggal yang layak adalah permasalahan manusia yang ada di seluruh dunia, bukan hanya di negara-negara berkembang seperti Indonesia, tetapi juga di negara yang sudah maju. Pembangunan perumahan adalah upaya yang dilakukan untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk dapat meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja dan juga menggerakkan kegiatan ekonomi dalam peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.¹

Salah satu cita-cita perjuangan bangsa Indonesia adalah terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, yang sesuai dengan tujuan pembangunan nasional yaitu mewujudkan kesejahteraan lahir batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Unsur pokok kesejahteraan bagi rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia beserta keluarganya, sesuai harkat dan martabatnya sebagai manusia.²

Saat ini konsep perumahan telah mengalami pergeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar maupun sebagai media yang memberikan rasa tenang dan damai,

¹ Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, cet 1, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002, hlm. 175.

² Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009, hlm. 28.

namun perumahan telah menjadi *life style* (gaya hidup), memberi kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri yang adalah salah satu pola pengembangan diri, dan juga sarana *private* sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global.³

Di Indonesia, kebutuhan terhadap perumahan telah mengalami peningkatan terutama pada masyarakat perkotaan. Hal ini terbukti dengan populasi penduduk yang terus bertambah secara pesat, sehingga memaksa pemerintah dan pihak swasta yaitu pihak developer atau pengembang perumahan untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan.⁴ Kendala lain yakni manusia selalu berusaha memenuhi kebutuhannya, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya itu terbatas, untuk itu, berbagai cara pendekatan diupayakan sehingga mungkin menimbulkan berbagai dampak negatif, antara lain menyangkut kualitas barang, informasi yang tidak jelas, dan sebagainya.⁵

Berbagai penawaran dilakukan oleh pengembang perumahan (*developer residence*) untuk memasarkan produk-produk perumahannya. Pengembang perumahan (*developer residence*) adalah perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni

³ Ahmad Miru dan Yodo Sutaman 1, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 24.

⁴ Erwin Kallo, *op cit*, hlm. 25.

⁵ Abdi Darwis, Thesis, *Hak Konsumen Untuk Mendapatkan Perlindungan Hukum Dalam Industri Perumahan di Kota Tangerang*, Skripsi diterbitkan, Semarang, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2010, hlm. 12.

dan memiliki nilai ekonomi sehingga dapat dijual kepada masyarakat.⁶ Pengembang perumahan (*developer residence*) dapat terdiri dari orang perorangan maupun perusahaan, baik perusahaan yang belum berbadan hukum (seperti CV atau Firma) maupun perusahaan yang sudah berbadan hukum (seperti PT atau Koperasi).⁷

Menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan, disebutkan pengertian perusahaan pembangunan perumahan yang dapat masuk dalam pengertian pengembang perumahan (*developer residence*) yaitu :

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah merupakan perusahaan yang berusaha pada bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat sebagai penghuninya.”⁸

Banyaknya perusahaan yang bergerak di bidang pemasaran perumahan dan permukiman, akan memudahkan masyarakat untuk memilih perumahan yang diinginkan olehnya. Dan apabila kita sebagai pembeli berminat, calon pembeli dapat langsung menghubungi mereka atau bisa juga langsung mendatangi kantor pemasaran mereka. Jika antara pembeli dan developer sudah terjadi kesepakatan mengenai rumah dan harga maka kemudian akan terjadi perjanjian jual beli.

⁶ R. Serfianto Dibyo Purnomo dkk, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011, hlm 11.

⁷ *Ibid.*, hlm. 12.

⁸ F.X. Djumaldji 1, *Perjanjian Pemborongan*, cet 3, Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1996, hlm 57.

Di dalam sebuah akta perjanjian jual beli, seorang penjual mempunyai kewajiban utama, yaitu untuk :

1. Menyerahkan kebendaan yang akan dijualnya kepada pembeli;
2. Bertanggung jawab atas cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya termasuk juga segala kerugian yang diderita oleh pembeli sehubungan dengan tercapainya perjanjian jual beli sekadar itu telah dikeluarkan oleh pembeli. Jika ternyata bahwa penjual telah mengetahui adanya cacat itu, ia diwajibkan pula untuk mengganti seluruh kerugian yang ditimbulkan oleh cacat tersebut;
3. Memenuhi segala apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang dijanjikan, seperti janji-janji, jaminan-jaminan, dan sebagainya.⁹

Kewajiban yang dibebankan pada penjual dalam suatu perjanjian, memberikan hak pada pihak pembeli dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Hak dan kewajiban ini berupa prestasi. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian itu.¹⁰

Apabila developer tidak melaksanakan kewajibannya, maka dapat dikatakan melakukan wanprestasi. Istilah wanprestasi berasal dari bahasa belanda yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan

⁹ Janus, Sidabolok, Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 102.

¹⁰ Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cet.5, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm 91

apa yang diperjanjikan tapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹¹

Adapun pengertian perumahan dan rumah diatur dalam Pasal 1 Angka 2 dan 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, adalah sebagai berikut :

“perumahan adalah kumpulan rumah sebagian bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni.”

Berdasarkan defenisi perumahan diatas, dapat kita ketahui bahwa sarana, prasarana dan utilitas umum merupakan syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan.

Pasal 42 ayat 2 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 juga menyebutkan bahwa :

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).

Dari sini dapat kita lihat ketika perumahan tersebut masih dalam tahap pembangunan, pemasaran perumahan melalui sistem perjanjian jual-beli baru dapat dilakukan setelah adanya kepastian atas ketersediaan prasarana, sarana dan juga utilitas umum.

¹¹ Anonim, Perbuatan Melawan Hukum dan wanprestasi sebagai dasar gugatan, <http://www.hukumonline.com/berita/baca/hol3616/perbuatan-melawan-hukum-dan-wanprestasi-sebagai-dasar-gugatan> Diakses pada 7 Mei 2016.

Pada Pasal 134 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 juga disebutkan bahwa pengembang (*developer*) dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan

Menurut Pasal 1 angka 1 sampai 3 dan pasal 8 sampai pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman, termuat defenisi akan sarana, prasarana dan utilitas umum, yaitu:

”sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang fungsinya untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi, yang diantaranya meliputi fasilitas : kesehatan, pendidikan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, rekreasi/budaya, olahraga dan taman bermain, pemerintah dan pelayanan umum serta pemakaman umum. prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman yang meliputi : jalan, saluran pembuangan limbah dan saluran pembuangan air hujan. serta utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian yang terdiri dari jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, kebersihan/pembuangan sampah dan pemadam kebakaran.”

Prasarana, sarana dan utilitas umum ini adalah yang kita kenal dengan istilah fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Seiring dengan perkembangannya para pihak developer perumahan memerlukan sebuah media dalam memasarkan rumah yang telah mereka buat. Dimana media ini menggunakan sebuah iklan atau brosur yang menampilkan sebuah contoh rumah yang mereka buat dan kelebihan dari rumah atau perumahan yang telah dibangun tersebut. Karena brosur dianggap sebagai sebuah sarana bagi masyarakat untuk memperoleh sebuah informasi dan dalam peredarannya iklan dan brosur sangat

mudah untuk didapat. Tetapi dalam perkembangannya banyak dari pihak developer perumahan atau pengembang perumahan yang menyalahgunakan media iklan dan brosur tersebut. Dimana ada pihak pengembang tidak memberikan informasi yang sebenarnya didalam mengiklankan rumah atau perumahan yang mereka buat tersebut.

Pada umumnya iklan yang dikeluarkan pengembang menyatakan bahwa untuk pembelian kavling/tanah pengurusan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi tanggung jawab konsumen, namun untuk pembelian rumah berikutan tanah tidak ada keterangan apa-apa. Hal itu berarti pengurusan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) nya menjadi tanggung jawab pengembang. Tidak terdapat salah tafsir konsumen atas brosur tersebut, tetapi justru informasi yang disajikan pengembang itu diduga menyesatkan konsumen.¹²

Jenis pengaduan konsumen perumahan secara umum ada dua, yaitu sebagai berikut :

1. Pengaduan konsumen perumahan akibat telah terjadinya pelanggaran hak-hak individual konsumen perumahan. Seperti, mutu bangunan di bawah standar, ukuran luas dan lain sebagainya.
2. Pengaduan konsumen perumahan akibat dari pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perumahan, seperti, tidak dibangunnya fasilitas sosial dan fasilitas umum, sertifikasi, rumah fiktif, banjir, dan soal kebenaran klaim/informasi dalam iklan, brosur, dan pameran perumahan.¹³

Merebaknya Kasus dalam bisnis properti atau perumahan, pada dasarnya diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian pengikatan jual

¹² Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta : Grasindo, 2000, hlm.70.

¹³ Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999, hlm.

beli yang ditandatangani konsumen.¹⁴ Dalam hal ini adalah mengenai pengadaan fasilitas umum.

Pembiayaan dalam pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial sudah termasuk kedalam rincian harga rumah. Karena masyarakat tidak hanya membeli rumah tetapi masyarakat juga membeli fasilitas umum dan fasilitas sosial yang terdapat di dalamnya. Sehingga developer seharusnya tidak mengalami kerugian yang berarti apabila membangunnya.

Tetapi kenyataan di lapangan masih banyak perumahan yang belum dibangun sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, sarana, prasarana dan utilitas umum yang telah diperjanjikan. Masih ada developer perumahan yang menunda-nunda pembangunan fasilitas umum dengan berbagai alasan, tidak membangun sama sekali dan bahkan ada juga developer yang tidak menjelaskan fasilitas umum apa yang diperjanjikan oleh developer perumahan atau tidak mencantumkan fasilitas umum yang diperjanjikannya dalam PPJB atau dalam brosur kepada pembeli. Yang akhirnya mengakibatkan pembeli mengalami kerugian.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul : **Tanggung Jawab Developer dalam Penyediaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah.**

¹⁴ *Ibid*, hlm.6.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan yang berhubungan dengan judul skripsi yang akan dibahas :

1. Apakah fasilitas umum merupakan prestasi yang mengikat bagi developer padahal dalam akta jual beli tertulis obyek jual beli itu tanah beserta rumah (tidak disebutkan fasilitas umum)?
2. Apakah brosur dapat dijadikan alat bukti yang sah untuk mengajukan gugatan apabila fasilitas umum tidak dibangun ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah untuk mencari jawaban atas permasalahan diatas, yaitu :

1. Untuk mengetahui apakah fasilitas umum merupakan prestasi yang mengikat bagi developer
2. Untuk mengetahui apakah brosur dapat dijadikan alat bukti yang sah untuk mengajukan gugatan apabila fasilitas umum tidak dibangun.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan adalah :

1. Manfaat Teoritis

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat menambah literatur bacaan juga dapat memberikan manfaat yang berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Agraria yang berkaitan dengan perumahan dan permukiman.

2. Manfaat Praktis

Manfaat yang diharapkan dalam pembuatan skripsi ini adalah dapat memberikan masukan untuk mencegah seminimal mungkin terjadinya tindak kejahatan penyalahgunaan dalam penyediaan fasilitas umum. Juga menjadi referensi bagi berbagai pihak terutama akademisi, praktisi dan juga mahasiswa fakultas hukum.

E. Ruang Lingkup

Agar penulisan skripsi ini lebih terarah maka penulis membatasi ruang lingkup pembahasan. Adapun ruang lingkup penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah tentang hukum perumahan dan permukiman yang pembahasannya dibatasi mengenai peraturan pembangunan fasilitas umum di perumahan beserta hukum perjanjian.

F. Kerangka Teori

1. Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori yang akan digunakan dalam skripsi ini adalah teori pertanggung jawaban hukum. Menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan

kepadanya.¹⁵ Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.¹⁶ Menurut hukum perdata dasar pertanggung jawaban dibagi menjadi dua, yaitu kesalahan dan resiko. Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :¹⁷

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur. (*interminglend*)
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat dari perbuatannya.

2. Teori Mengikatnya Perjanjian

¹⁵ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 2005

¹⁶ Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta : Rineka Cipta, 2010

¹⁷ Abdulkadir Muhammad 1, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2010, hlm 503

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁸ Berdasarkan hal tersebut, timbul lah suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak yang dinamakan perikatan, perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau dua pihak yang membuatnya.¹⁹

Pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini berarti perjanjian itu mengikat para pihak yang membuatnya sehingga harus dipatuhi. Kepatuhan itu karena telah adanya kata sepakat dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Kata sepakat itu terjadi karena apa yang ditawarkan telah diterima.

Terikatnya para pihak dalam perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.

G. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.²⁰ Metode penelitian merupakan uraian tentang bagaimana suatu penelitian dilakukan, yaitu

¹⁸ R. Subekti 1, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, cet 19, 2001, hlm 1.

¹⁹ Dhaniswara K. Harjono, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Jakarta : Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, 2009, hlm. 7.

²⁰ Soerjono Soekanto 1, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI-Press, 2008 hlm. 43.

dari tipe penelitian yang dilakukan hingga bagaimana cara menganalisis data dari penelitian yang dilakukan. Dengan demikian bahwa metode penelitian memberikan suatu solusi dalam hal melakukan kegiatan penelitian sehingga peneliti mengetahui dengan benar cara, langkah yang hendak dilakukan oleh peneliti.²¹ Dalam usaha mendapatkan dan mengumpulkan informasi dalam penelitian, adapun metode yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah :

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah tipe penelitian yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan.²² Penelitian ini lebih bersifat kualitatif.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologis dan pendekatan Perundangan atau *statute approach*. Penelitian sosiologis merupakan pendekatan yang dilihat dari aspek hukum dalam masyarakat. Pendekatan ini mengkaji penerapan hukum dalam masyarakat. Penelitian hukum sosiologis ini bertitik tolak dari data primer.

Selanjutnya dilakukan pendekatan *statute approach* atau pendekatan perundang-undangan. Pendekatan *statute approach* ini bertujuan mengungkapkan kenyataan, sampai sejauh mana perundang-undangan tertentu serasi secara

²¹ Soetrisno Hadi, *Metode Research jilid 1*, Yogyakarta : Psikologi UGM, 1993, hlm. 4.

²² Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1998, hlm.

vertikal, atau mempunyai keserasian secara horizontal apabila menyangkut perundang-undangan yang sederajat mengenai bidang yang sama. Pendekatan *statute approach* ini merupakan penelitian terhadap taraf sinkronisasi Vertikal dan Horizontal.²³

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang diperlukan dalam penulisan ini adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau lapangan (data primer) dan data yang diperoleh dari bahan pustaka (data sekunder), yaitu :²⁴

- Data Primer

Data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama atau dari lapangan penelitian berupa informasi konkrit tentang obyek penelitian.

- Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelusuran terhadap sumber hukum, buku-buku, hasil penelitian, dokumen resmi termasuk laporan, data arsip dan data resmi dari instansi pemerintah yang berkaitan erat dengan obyek penelitian.²⁵

Adapun Sumber bahan yang diperlukan untuk penulisan penelitian ini adalah :

²³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji 2, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1985, hlm. 74.

²⁴ Soerjono Soekanto 1, *Op Cit*, hlm. 51.

²⁵ *Ibid*, hlm. 12

- Bahan hukum primer: bahan yang isinya mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah.²⁶ Diantaranya adalah sebagai berikut :
 - i. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
 - ii. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
 - iii. Undang-undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
 - iv. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
 - v. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman
 - vi. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.
- Bahan Hukum Sekunder: Bahan-bahan yang isinya membahas bahan primer.²⁷ Diantaranya :
 - i. Buku-buku
 - ii. Hasil-hasil penelitian
 - iii. Hasil karya dari kalangan masyarakat hukum

²⁶ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010, hlm 103.

²⁷ *Ibid*, hlm. 103.

- Bahan Hukum Tersier: bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan primer dan sekunder.²⁸ Diantaranya :
 - i. Koran
 - ii. Majalah
 - iii. Jurnal
 - iv. Kamus
 - v. Internet
 - vi. Referensi lainnya.

4. Populasi dan Sampel

❖ Populasi

Populasi adalah keseluruhan dari objek pengamatan dan/atau objek yang menjadi penelitian²⁹. Dalam penelitian ini populasinya adalah Para Developer atau pengembang di Kota Inderalaya Kabupaten Ogan Ilir.

❖ Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasi atau yang menjadi objek penelitian.³⁰ Dalam penelitian ini yang menjadi sampel adalah dua pengembang yang sekarang masih atau pernah membangun perumahan untuk dijual kepada masyarakat umum.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pada Penelitian ini, metode yang digunakan dalam pengumpulan data adalah :

²⁸ *Ibid*, hlm.104.

²⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, 2014, hlm. 98.

³⁰ *Ibid*, hlm 98.

Metode pengumpulan data akan dilakukan dengan metode wawancara untuk mendapatkan data primer. Wawancara ini dilakukan secara terbuka atau bebas dengan berpedoman kepada daftar pokok-pokok pertanyaan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas. Wawancara ini bertujuan untuk mendapatkan data empiris. Penulis menyusun pertanyaan sebagai pedoman wawancara sehingga obyek permasalahan dapat terungkap melalui jawaban informan secara terbuka dan terarah, dan hasil wawancara dapat langsung ditulis oleh peneliti.

Kemudian akan dilanjutkan dengan metode kepustakaan (*library research*), studi ini dilakukan dengan jalan meneliti dokumen-dokumen yang ada yaitu dengan mengumpulkan informasi baik berupa buku, karangan ilmiah, peraturan perundang-undangan dan bahan tertulis lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

6. Teknik Analisis Data

Bahan penelitian yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu penelitian yang dilakukan untuk memberikan gambaran yang lebih detail mengenai suatu gejala atau fenomena. Tujuan dari penelitian deskriptif adalah menggambarkan mekanisme sebuah proses dan menciptakan seperangkat kategori atau pola.³¹

³¹ Bambang Prasetyo, Lina Miftahul Jannah, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2005, hlm. 42-43.

7. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam penyusunan skripsi ini, maka penulis akan melaksanakan penelitian di Kota Inderalaya Kabupaten Ogan Ilir.

8. Teknik Penarikan Kesimpulan

Hasil analisis bahan penelitian ini kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode Induksi (Induktif). Metode Induktif yaitu penarikan kesimpulan yang bertolak dari suatu proposisi khusus (hasil pengamatan) dan berakhir pada suatu kesimpulan (pengetahuan baru).³² Dengan metode ini penulis menarik kesimpulan umum dari hal-hal yang khusus yang diperoleh dilapangan.

³² Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 11.

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU-BUKU

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2002.

_____, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010

Ahmadi Miru, *Hukum dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

_____ dan Yodo Sutaman, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009.

Analisa Yanahan, Muhammad Syaifuddin, dan YunialLaili Mutiari, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Hukum Paten*, Tunggal Mandiri, Malang, 2009.

Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005.

Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.

Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2010.

CST. Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2000.

Dhaniswara K. Harjono, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, Jakarta, 2010

- Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 1996.
- F.X. Djumialdji, *Hukum Bangunan Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.
- _____, *Perjanjian Pemborongan*, cet 3, PT Rineka Cipta, Yogyakarta, 1996.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Harahap M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2006.
- Hutagalung Arie S, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002.
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2002.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2001.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.
- _____, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2001.
- Panggabean Henry P , *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian: Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda*, Kanisius, Yogyakarta, 1992.
- R. Serfianto Dibyo Purnomo dkk, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1990.
- _____ dan Tijrosoedibio, *Kamus Hukum*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2011

Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999.

Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2000.

Sidabolok Janus , *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.

Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1985.

_____, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2008.

Soetrisno Hadi, *Metode Research Jilid 1*, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993.

Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 1982.

Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2008.

Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 1998.

Suparmo Sastra M. dan Enda Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, 2006.

Suryodiningrat RM, *Perikatan-Perikatan Yang Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung.

Thomas Suyatno dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999.

Wirjono Prodjodikoro R, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Tanah*, Intermasa, Jakarta, 2002.

Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

2. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Terjemahan Prof. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan dan Permukiman.

PerPres No. 70 Tahun 2012 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden No. 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang dan Jasa.

3. Sumber Internet

Anonim, Brosur Iklan antara Fungsi dan Manfaat, <http://macam-macambrosur.blogspot.com>, diakses pada 4 September 2016 Pada Pukul 16.34 WIB.

_____, *Pengertian Bisnis Properti Tujuan Investasi dan Strategi*, <http://www.sarjanaku.com/2013/04/pengertian-bisnis-properti-tujuan.html>, diakses pada jumat, 2 September 2016 Pada Pukul 14:45 WIB.

_____, *Perbuatan Melawan Hukum dan wanprestasi sebagai dasar gugatan*, <http://www.hukumonline.com/berita/baca/hol3616/perbuatan-melawan-hukum-dan-wanprestasi-sebagai-dasar-gugatan> Diakses pada 7 Mei 2016

_____, *Perlindungan Konsumen pada Perusahaan Property PT. Mega Cipta Buana untuk Rumah Type RSH 36*. <http://repository.uin-suska.ac.id/7109/2%201.pdf/> diakses pada Tanggal 1 Oktober 2016 Pukul 15.09 WIB.

_____, *Real Estate*, <http://documents/real-estate-55b08397a17f6.html>. diakses pada hari sabtu, 1 Oktober 2016, diakses pada Pukul 15.09 WIB.

Fathia Azkia, *Apa yang Harus dilakukan saat Pengembang Ingkar Janji ?* www.rumah.com/berita-properti/2016/1/115668/apa-yang-harus-dilakukan-saat-pengembang-ingkar-janji, diakses pada 3 September 2016, Pukul 16.00 WIB.

Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, *Kbbi.web.id*.

Purbandi, Kepastian dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti dengan Sistem Pre Project Selling, <http://ut0m014.wordpress.com>, diakses Pada Tanggal 2 September 2016 Pukul 16.35.

Sora N, Defenisi atau Pengertian Brosur dan Fungsinya lengkap, www.pengertianku.net/2014/10/defenisi-atau-pengertia-brosur-dan-fungsinya-lengkap.html, diakses pada 5 September 2016 Pukul 19.35 Wib.

4. Sumber Lain

Abdi Darwis, Thesis, Hak Konsumen Untuk Mendapatkan Perlindungan Hukum Dalam Industri Perumahan di Kota Tangerang, Skripsi diterbitkan, Semarang, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2010.

Friska, Manfaat Promosi Dalam Usaha Untuk Meningkatkan Asuransi Jasa Indonesia Cabang Medan, Medan, Lembaga Penelitian Universitas Sumatera Utara, 2004.

Soedjajadi Keman, Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Permukiman, Jurnal Kesehatan Lingkungan, Fakultas Kesehatan Masyarakat Univ. Airlangga, Vol.2, No.1, Juli 2005.