



TANGGUNG JAWAB DEVELOPER PERUMAHAN TERHADAP KONSUMEN DALAM MENGGANTI KERUGIAN KERUSAKAN RUMAH AKIBAT TERJADI GEMPA (Analisis Putusan Nomor 870 k/Pdt.Sus/BPSK/2019 Tanggal 15 Oktober 2019)

HOUSING DEVELOPER'S RESPONSIBILITY TOWARDS CONSUMERS IN COMPENSATING LOSSES FOR HOUSE DAMAGE DUE TO EARTHQUAKE (Analysis of Decision Number 870 k/Pdt.Sus/BPSK/2019 Dated October 15, 2019)

Ahmad Zailani¹, Rosnidar Sembiring², Dedi Harianto³

Jurusan magister kenotariatan, fakultas hukum USU

Email: ahmadzailani1503@gmail.com¹, oni_usu@yahoo.com², dedifhusu@yahoo.co.id³

Article Info**Article history :**

Received : 27-10-2024

Revised : 28-10-2024

Accepted : 30-10-2024

Pulished : 02-11-2024

Abstract

One of the cases of compensation claims against housing developers by consumers for house damage, namely damage due to an earthquake, has occurred in the case in Mataram City. This case began with the settlement of the case based on the arbitration method by the Mataram City BPSK, but did not find satisfactory results for consumers. The formulation of the problem in this study is: How is the regulation of compensation for losses related to the purchase of a house damaged by an earthquake according to positive law in Indonesia; What are the criteria for determining the provision of compensation for damage to a house due to an earthquake by a housing developer to consumers; How is the legal analysis of the considerations and decisions of judges related to the provision of compensation for damage to a house due to an earthquake by consumers to housing developers in Decision Number 870 k / Pdt.Sus / BPSK / 2019. The research method used in this study is a type of normative juridical research, which is supported by secondary data sources, and qualitative analysis is carried out. The results of the research and its discussion are that the determination of compensation for damage to a house due to natural disasters such as earthquakes by housing developers to consumers depends on the cause of the damage. If the damage is caused by the developer's default or negligence, such as not meeting the promised specifications, then the consumer can claim compensation based on Article 1243 of the Civil Code. However, if the damage occurs due to force majeure or circumstances beyond the developer's control, such as an earthquake, then the developer cannot be held liable according to Articles 1244 and 1245 of the Civil Code. Although in practice, as in the Supreme Court Decision Number 870 K/Pdt.Sus-BPSK/2019, providing compensation to consumers for damage to houses due to earthquakes can be considered unfair if there is an element of default on the part of the developer. Therefore, proving the cause of the damage is the main key in determining the developer's responsibility to provide compensation to consumers.

Keywords: *Responsibility, Housing Developer, Earthquake.*

Abstrak

Salah satu kasus penuntutan ganti kerugian terhadap *developer* perumahan yang dilakukan konsumen atas kerusakan rumah yakni kerusakan akibat terjadinya gempa pernah yang terjadi pada kasus di Kota Mataram. Kasus ini dimulai dari penyelesaian kasus berdasarkan cara arbitrase oleh BPSK Kota Mataram, akan tetapi tidak menemukan hasil yang memuaskan bagi konsumen. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu: Bagaimana pengaturan pemberian penggantian kerugian terkait pembelian rumah yang mengalami



kerusakan akibat terjadinya gempa menurut hukum positif di Indonesia; Bagaimana kriteria dalam penentuan pemberian ganti kerugian atas kerusakan rumah akibat terjadinya gempa oleh *developer* perumahan kepada konsumen; Bagaimana analisis hukum pertimbangan dan keputusan hakim terkait pemberian ganti kerugian kerusakan rumah akibat gempa oleh konsumen kepada *developer* perumahan pada Putusan Nomor 870 k/Pdt.Sus/BPSK/2019. Metode penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis normatif, yang didukung dengan sumber data sekunder, serta dilakukan analisis secara kualitatif. Hasil penelitian dan pembahasannya yaitu penentuan pemberian ganti kerugian atas kerusakan rumah akibat bencana alam seperti gempa oleh *developer* perumahan kepada konsumen bergantung pada penyebab kerusakan tersebut. Jika kerusakan disebabkan oleh wanprestasi atau kelalaian *developer*, seperti tidak memenuhi spesifikasi yang dijanjikan, maka konsumen dapat menuntut ganti kerugian berdasarkan Pasal 1243 KUHPerduta. Namun, jika kerusakan terjadi karena *force majeure* atau keadaan di luar kendali *developer*, seperti gempa bumi, maka *developer* tidak dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai Pasal 1244 dan 1245 KUHPerduta. Meskipun dalam praktiknya, seperti dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 870 K/Pdt.Sus-BPSK/2019, pemberian ganti kerugian kepada konsumen atas kerusakan rumah akibat gempa dapat dinilai kurang adil apabila terdapat unsur wanprestasi dari pihak *developer*. Oleh karena itu, pembuktian penyebab kerusakan menjadi kunci utama dalam menentukan tanggung jawab *developer* untuk memberikan ganti kerugian kepada konsumen.

Kata kunci: Tanggung Jawab, *Developer* Perumahan, Gempa.

PENDAHULUAN

Salah satu kasus penuntutan ganti kerugian terhadap *developer* perumahan yang dilakukan konsumen atas kerusakan rumah yakni kerusakan akibat terjadinya gempa pernah yang terjadi pada kasus di Kota Mataram. Awal mula kasus ini dimulai dari penyelesaian kasus berdasarkan cara arbitrase oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Mataram, dimana dilakukan penyelesaian antara konsumen dengan pihak *developer* perumahan, akan tetapi tidak menemukan hasil yang memuaskan bagi konsumen, sehingga konsumen melakukan pengajuan gugatan atas perbuatan melawan hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Mataram dengan Register Perkara Nomor 39/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN.Mtr, dimana Konsumen merasa Keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum yang dijadikan dasar oleh Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Mataram dalam memutuskan perkara yang terjadi. Sebagaimana Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Mataram hanya mengacu kepada keadaan memaksa ataupun *Force majeure* dalam memutus perkara, padahal yang menjadi perkara dalam hal ini adalah bangunan yang dibuat oleh Tergugat/Pemohon Keberatan (PT. Varindo Lombok Inti) yang tidak sesuai dengan spesifikasi, sehingga pada saat terjadi gempa bumi bangunan tersebut mengalami kerusakan yang sangat banyak/parah antara lain:

1. Hampir semua genteng berjatuhan dan rusak
2. Atap Plafon rusak
3. Dinding Pecah
4. Granit dinding kamar mandi terlepas
5. Closet Pecah.

Berdasarkan hal tersebut, terbukti bahwa pembangunan yang dilakukan oleh PT. Varindo (Termohon Keberatan) tidak sesuai dengan standar konstruksi yaitu:

1. Kurangnya campuran semen pada pemasangan bata yang terdapat diatas ring balok untuk menjepit kuda kuda dan Ring Balok tidak terpasang secara benar pada kolom sehingga dinding pecah.



2. Kuda-kuda baja ringan dan kaki kuda-kuda pada baja ringan tidak terpasang dengan benar dan genteng keramik terpasang tanpa sekrup sehingga genteng bangunan penggugat sebagian besar berjatuhan sehingga membahayakan penghuni.
3. Kerangka plafon berbahan holo (baja ringan) jaraknya terlalu besar dan kurangnya gantungan plafon, sehingga menyebabkan runtuhnya plafon.
4. Dinding kamar mandi yang tidak diplester dengan benar dan langsung dipasang kramik atau granit sehingga granit berjatuhan dan terkena kloset dan pecah.
5. Kolom pagar dan pagar besi tidak terpasang dengan baik sehingga mengalami kemiringan.

Berdasarkan hal tersebut sangat bertentangan dengan Pasal 1491 KUHPdata berbunyi: “Penjual wajib menyerahkan barang dan wajib menjamin barang dari 2 hal yaitu (a) menjamin kenikmatan dan atas barang (b) menjamin terhadap adanya cacat-cacat tersembunyi pada barang”.

Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Mataram Nomor : 23/BPSK/X/2018 tanggal 15 Februari 2019 dalam Petitum Memutuskan pada angka 2 menyatakan: Diminta kepada Pihak *Developer* untuk memberikan bantuan atas telah dilakukannya renovasi rumah yang rusak yang disebabkan oleh terjadinya gempa adalah putusan yang sangat keliru karena dalam hal ini Pemohon Keberatan mengajukan ganti kerugian atas biaya-biaya yang akan dan telah dikeluarkan oleh Pemohon Keberatan (biaya material dan upah tukang) untuk memperbaiki rumah Pemohon Keberatan yang rusak sejumlah Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) bukan bantuan sebagaimana putusan *a quo*.

Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Mataram Nomor: 23/BPSK/X/2018 tanggal 15 Februari 2019 tidak mencantumkan nilai ganti kerugian sejumlah Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) sehingga putusan tersebut tidak jelas dan mengambang, maka oleh karenanya Pemohon Keberatan meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan dan mencantumkan nilai kerugian yang diminta oleh Pemohon Keberatan sejumlah Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), mengingat permohonan pemohon telah terbukti pada persidangan arbitrase di BPSK dan sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen.

Atas hal tersebut, pemohon mengajukan upaya hukum keberatan ke Pengadilan Negeri Mataram dengan Register Perkara Nomor 39/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN.Mtr, sebagaimana atas pengajuan tersebut, Majelis Hakim menjatuhkan amar putusan yaitu:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Keberatan/Pelaku Usaha BPSK;
2. Membatalkan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor 23/BPSK/X/2018, tanggal 15 Februari 2019;
3. Menyatakan obyek sengketa berupa rumah tempat tinggal beralamat di Perumahan Graha permata Kota Blok DI-10, Desa Bug-Bug, Kecamatan Lingsar, Kabupaten Lombok Barat yang dibangun dan dijual telah dibeli dari pihak Termohon Keberatan/Pelaku Usaha, tidak memenuhi batasan spesifikasi yang ditentukan dan tidak memenuhi standart konstruksi bangunan sehingga menimbulkan kerugian bagi Pemohon Keberatan/ Konsumen;
4. Menghukum Termohon Keberatan/Pelaku Usaha untuk membayar ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan/Konsumen sejumlah Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;



5. Menolak permohonan keberatan selain dan selebihnya; 6. Menghukum Termohon Keberatan/Pelaku Usaha untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 566.000,00 (lima ratus enam puluh enam ribu rupiah).

Dikabulkannya permohonan tersebut, pihak *developer* perumahan mengajukan keberatan dengan upaya hukum pada tingkat kasasi dengan register perkara Nomor 870 k/Pdt.Sus/BPSK/2019. Sehingga atas upaya hukum tersebut, Majelis Hakim menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT Varindo Lombok Inti tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 39/Pdt.SusBPSK/2019/PN.Mtr., tanggal 9 April 2019 yang membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Mataram Nomor 23/BPSK/X/2018, tanggal 15 Februari 2019.

Mengadili Sendiri:

“Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Mataram tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini”;

3. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Dikabulkannya upaya hukum yang dilakukan pihak *developer* perumahan, ternyata pihak konsumen mengajukan upaya hukum peninjauan kembali dengan Register Perkara Nomor 40 PK/Pdt.Sus-BPSK/2020, akan tetapi upaya hukum tersebut tidak dikabulkan dengan amar: “Menyatakan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Riduan Syahrani tersebut tidak dapat diterima”.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan pemberian penggantian kerugian terkait pembelian rumah yang mengalami kerusakan akibat terjadinya gempa menurut hukum positif di Indonesia?
2. Bagaimana kriteria dalam penentuan pemberian ganti kerugian atas kerusakan rumah akibat terjadinya gempa oleh *developer* perumahan kepada konsumen?
3. Bagaimana analisis hukum pertimbangan dan keputusan hakim terkait pemberian ganti kerugian kerusakan rumah akibat gempa oleh konsumen kepada *developer* perumahan pada Putusan Nomor Nomor 870 k/Pdt.Sus/BPSK/2019?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dipergunakan adalah penelitian hukum normative, Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, Pendekatan penelitian hukum yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan, Seluruh bahan hukum dikumpulkan dengan menggunakan teknik studi kepustakaan (*library research*), Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif, adapun teknik penarikan kesimpulan yang digunakan adalah penarikan kesimpulan deduktif yaitu “dengan cara berfikir mendasar pada hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan secara khusus”(Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 11).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN



1. Pengaturan Pemberian Penggantian Kerugian Terkait Pembelian Rumah Yang Mengalami Kerusakan Akibat Terjadinya Gempa Menurut Hukum Positif Di Indonesia

Pengembang sebagai pelaku usaha dalam pemesanan rumah terhadap konsumen merupakan tanggung jawab mutlak (*strict liability*), yang mana pengembang (*developer*/pelaku usaha) bertanggung jawab mutlak terhadap konsumen dalam pemesanan rumah, dari awal pelaku usaha menawarkan produknya kepada konsumen sampai terselesaikannya hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Pengembang sebagai pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas barang maupun jasa yang merupakan hak konsumen yang diperdagangkan, pengembalian ganti rugi tersebut harus setara dengan nilai barang yang diperdagangkan kedua belah pihak. Tanggung jawab pelaku usaha yang telah diatur dalam Pasal 19 UUPK merupakan tanggung jawab yang berkaitan dengan adanya hubungan hukum antara pelaku usaha (*developer*) dengan konsumen dan tanggung jawab tersebut berdasarkan hubungan hukum yang lahir setelahnya, baik di dalam maupun di luar kontrak, sebagai hasil dari memakai produk (membeli rumah dengan perjanjian KPR).

Developer melakukan wanprestasi apabila tidak melaksanakan kewajibannya sesuai apa yang dijanjikannya dalam dokumen pemasaran jual beli rumah, brosur atau sarana promosi lainnya. Misalnya, terkait spesifikasi bangunan yang dibangun dan dijualnya atau juga pernyataan brosur pemasaran bahwa perumahan bebas banjir atau tidak rawan tanah longsor maupun gempa bumi. Dalam hal *developer* melakukan wanprestasi, maka ia dapat dituntut untuk membayar ganti rugi oleh konsumen. Sedangkan apabila memang terjadi atas suatu keadaan memaksa (*force majeure*), yaitu adanya keadaan di luar kekuasaannya, maka *developer* tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban. Untuk itu, perlu memastikan fakta apakah gempa bumi tersebut adalah murni karena peristiwa alam atau karena ada kesalahan *developer* dalam pelaksanaan pembangunan (Jayanti, 2024).

Ketentuan dalam Pasal 50 angka 14 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja yang mengubah Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga menyatakan bahwa, "Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan". Jika dilanggar, *developer* bisa dikenai sanksi administratif salah satunya pembangunan kembali.

Atas penjelasan di atas, apabila terjadi kerusakan bangunan gedung yang disebabkan oleh salah satunya bencana alam, maka dapat dilakukan pekerjaan perawatan, baik pemilik atau pengelola bangunan gedung dapat menunjuk penyedia jasa konstruksi untuk melakukan perawatan bangunan gedung. Namun perlu memastikan kembali mengenai siapa pihak penanggung jawab apabila terjadi kerusakan bangunan gedung rumah itu akibat gempa bumi. Namun, jika memang nyata-nyatanya ada pelanggaran dalam pelaksanaan pembangunan rumah yang dilakukan *developer*, misalnya telah diketahui oleh *developer* bahwa tanah itu rawan gempa bumi namun *developer* tidak melakukan tindakan pencegahan khusus, maka dapat meminta pertanggungjawaban dari *developer* tersebut.

2. Kriteria Dalam Penentuan Pemberian Ganti Kerugian Atas Kerusakan Rumah Akibat Terjadinya Gempa Oleh *Developer* Perumahan Kepada Konsumen



Pembeli meminta pertanggungjawaban dengan ganti rugi atas kerusakan dan kondisi bangunan yang tidak memenuhi standar, tidak memenuhi mutu dan kualitas bangunan atas perumahan yang telah dibangun sesuai dengan spesifikasi produk brosur pemasaran yang diiklankan, yang tentunya brosur tersebut telah dimiliki atau dilihat oleh pembeli sebelum melakukan transaksi pembelian rumah serta tidak tahan gempa yang telah pengembang atau *developer* jaminkan. Hanya saja dalam putusan tersebut disebutkan bahwa resiko yang termasuk dalam *force majeure* dan harus ada pencantuman klausul *force majeure* dalam perjanjian jual beli.

Berdasarkan hal tersebut, untuk selanjutnya telah terjadi hal-hal selama dalam proses penyelesaian sengketa konsumen tersebut bahwa peristiwa gempa yang telah terjadi pada bulan Juli dan Agustus 2018 yang memiliki kekuatan 7.0 SR dan mengakibatkan kerusakan di beberapa lokasi di Pulau Lombok dan terhadap pembeli, penjual atau dalam hal ini *developer* memiliki kewajiban dasar sebagaimana disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1491, yaitu penjual wajib menyerahkan barang dan wajib menjamin barang dari dua hal yaitu:

- a. Menjamin kenikmatan tentram atas barang;
- b. Menjamin terhadap adanya cacat-cacat tersembunyi barang.

Untuk cacat yang terlihat oleh pembeli maka penjual tidak perlu menanggungnya. Hal tersebut ditegaskan oleh Pasal 1506 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa: "Penjual hanya wajib menjamin cacat yang tersembunyi meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat tersebut, kecuali diperjanjikan sebelumnya bahwa penjual tidak akan menjamin sesuatu apapun". Dalam kasus tersebut pada prakteknya, perusahaan pengembang atau *developer* pun membatasi jangka waktu untuk bertanggung jawab atas adanya cacat-cacat yang ditemukan oleh pembeli setelah penyerahan rumah terjadi. Pengaturan masalah tanggung jawab di dalam KUH Perdata sebenarnya hanya merupakan hukum pelengkap bagi para pihak artinya, para pihak diperbolehkan untuk mempersempit atau memperluas ketentuan yang ada. Jika penjual mempersempit tanggung jawabnya melalui perjanjian standar klausula baku di dalamnya, semata-mata karena adanya wadah melindungi penjual jika dirinya mengalami kerugian akibat pengaduan pembeli yang telah melampaui waktu penyerahan.

Mempersempit tanggung jawab justru digunakan penjual untuk menghindari perselisihan dengan pembeli dikemudian hari. Penetapan batas waktu untuk bertanggung jawab secara sepihak oleh penjual tersebut mendapatkan perhatian dari pemerintah dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/1955 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli rumah. Di dalamnya mengatur penjual harus menjamin dan bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi yang harus diketahui di kemudian hari, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1504 dan 1506 KUH Perdata. Hal tersebut berarti bahwa kedua pasal tersebut pada uraian sebelumnya masih tetap berlaku bagi dasar transaksi jual beli rumah perumahan. Pembatasan tanggung jawab penjual diwujudkan dengan penentuan jangka waktu dalam menanggung cacat tersembunyi tersebut berarti penjual menerima pengaduan atas ditemukannya cacat tersembunyi tersebut hanya selama waktu yang ditetapkan oleh penjual.

Adanya cacat tersebut pun haruslah nyata-nyata merupakan kesalahan yang timbul dari *developer*, bukan kesalahan yang timbul dari pembeli sendiri akibat pemugaran atau perubahan, pemakaian dan kelalaian apapun dari pembeli. Bahwa hal ini sulitnya pembuktian terjadinya



kerusakan karena adanya kelalaian atau tidak sesuai dengan standar bangunan dari pengembang, dimana faktanya terjadi kerusakan karena adanya gempa bumi, bahwa kerusakan karena adanya gempa bumi yang di kategorikan sebagai *Force Majeure* yaitu kejadian atau keadaan yang terjadi di luar kuasa para pihak berkepentingan yang dapat berkepentingan yang dapat juga disebut sebagai keadaan darurat.

Kerusakan akibat dari keadaan memaksa (*force majeure*) juga tidak menjadi tanggung jawab *developer*, melainkan dapat mengajukan permohonan kepada pemerintah daerah dan kemudian kepala daerah akan melakukan pemeriksaan bangunan dan apabila diperoleh bukti telah terjadi kerusakan akibat gempa bumi maka rumah tersebut akan dimasukkan dalam salah satu kategori kerusakan rumah terdampak gempa sesuai dengan keputusan kepala daerah yang akan mendapat kompensasi dari pemerintah, dimana dalam keputusan kepala daerah tersebut terdapat 3 (tiga) kategori:

- a. Kategori rusak berat;
- b. Kategori rusak sedang;
- c. Kategori rusak berat.

Berdasarkan pengaduan konsumen dan pemeriksaan majelis arbitrase, maka menurut ketentuan yang berlaku, para pihak menjalankan ketentuan yang telah diputuskan yaitu diminta kepada pihak *developer* untuk memberikan bantuan atas telah dilakukannya renovasi rumah yang rusak yang disebabkan oleh terjadinya gempa bumi.

3. Analisis Hukum Pertimbangan Dan Keputusan Hakim Terkait Pemberian Ganti Kerugian Kerusakan Rumah Akibat Gempa Oleh Konsumen Kepada *Developer* Perumahan Berdasarkan Putusan Nomor 870 K/Pdt.Sus/Bpsk/2019

Berdasarkan uraian dan hasil penelitian yang telah dijabarkan sebelumnya dapat disimpulkan bahwa faktor penyebab terjadinya sengketa yakni kerusakan rumah yang diakibatkan oleh terjadinya gempa bumi dan konsumen merasa bahwa PT Varindo membangun rumah yang tidak sesuai spesifikasi. Apabila melihat proses penyelesaian adapun pertimbangan majelis hakim di tiap lembaga peradilan, pada (a) Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen memberikan pertimbangan tidak berdasarkan UUPK melainkan berdasarkan pada KUHPPerdata. (b) Majelis hakim Pengadilan Negeri Mataram yang mengadili perkara keberatan mempertimbangkan berdasarkan ketentuan ganti kerugian dalam Pasal 19 dan Pasal 60 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. (c) Pada proses Kasasi di Mahkamah Agung majelis hakim dalam mengadili sengketa ini mempertimbangkan hubungan hukum antara kedua belah pihak dalam perjanjian jual beli rumah tersebut. (d) Proses Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung mempertimbangkan ketentuan Pasal 58 Ayat (2) UUPK.

Terkait ketepatan putusan dengan hukum yang berlaku bahwa (a) Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang mengacu pada ketentuan dalam KUHPPerdata dapat dikatakan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. (b) Putusan Pengadilan Negeri Mataram yang mengacu pada putusan BPSK dapat dikatakan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. (c) Putusan yang diberikan pada proses Kasasi di Mahkamah Agung yang mengacu pada perjanjian kedua belah pihak sudah sesuai dengan hukum yang berlaku. (d) Putusan Peninjauan Kembali sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 58 Ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen.



KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Pengaturan hukum positif di Indonesia, pemberian penggantian kerugian terkait pembelian rumah yang mengalami kerusakan akibat terjadinya gempa dapat dibedakan menjadi dua. Jika kerusakan terjadi karena wanprestasi atau cidera janji dari pihak *developer*, seperti tidak memenuhi spesifikasi yang dijanjikan, maka konsumen dapat menuntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara. Namun, jika kerusakan disebabkan oleh *force majeure* atau keadaan memaksa di luar kendali *developer*, seperti bencana alam gempa bumi, maka *developer* tidak dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara. Penentuan penyebab kerusakan, apakah karena wanprestasi atau *force majeure*, menjadi kunci untuk menetapkan tanggung jawab ganti rugi *developer* terhadap konsumen.
2. Penentuan pemberian ganti kerugian atas kerusakan rumah akibat gempa oleh *developer* perumahan kepada konsumen didasarkan pada apakah kerusakan tersebut terjadi karena wanprestasi atau kelalaian *developer*, atau disebabkan oleh *force majeure* di luar kendali *developer*. Jika kerusakan disebabkan oleh wanprestasi *developer*, maka konsumen dapat menuntut ganti kerugian sesuai dengan nilai kerugian yang diderita. Namun, jika kerusakan terjadi karena adanya *force majeure* seperti gempa bumi yang tidak terduga, *developer* tidak dapat dimintai pertanggungjawaban dan tidak wajib memberikan ganti kerugian berdasarkan Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara. Kunci utamanya adalah pembuktian apakah kerusakan disebabkan oleh kesalahan *developer* atau murni karena peristiwa alam di luar kendali *developer*.
3. Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 870 K/Pdt.Sus-BPSK/2019 berpendapat bahwa sengketa antara konsumen dan *developer* terkait kerusakan rumah akibat gempa merupakan kewenangan Pengadilan Umum, bukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), karena *developer* telah wanprestasi atas pembangunan rumah yang tidak sesuai spesifikasi. Oleh karena itu, Mahkamah Agung membatalkan putusan BPSK dan Pengadilan Negeri yang sebelumnya mengabulkan ganti kerugian konsumen, dan menyatakan BPSK tidak berwenang memeriksa perkara ini, sehingga *developer* tidak dapat diwajibkan membayar ganti kerugian kepada konsumen atas kerusakan rumah akibat gempa tersebut. Akan tetapi, berdasarkan analisis yang dilakukan bahwa putusan tersebut dipandang kurang adil bagi konsumen. Meskipun terdapat unsur wanprestasi dari *developer*, namun konsumen tetap dirugikan atas kerusakan rumah yang dibelinya.

Saran

1. Seharusnya pemerintah memperkuat regulasi terkait pemberian penggantian kerugian bagi pembeli rumah yang mengalami kerusakan akibat gempa. Hal ini dapat dilakukan dengan mengevaluasi dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan agar mekanisme dan prosedur pengajuan, verifikasi, serta pemberian penggantian kerugian oleh penyelenggara perumahan kepada konsumen diatur secara lebih rinci.
2. Seharusnya Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) memastikan kriteria-kriteria penentuan pemberian ganti kerugian atas kerusakan rumah akibat gempa, seperti besaran kerusakan, penyebab kerusakan, jangka waktu kepemilikan, dan polis asuransi, diterapkan secara adil dan transparan dalam proses penyelesaian sengketa antara konsumen dan *developer* perumahan.



3. Majelis Hakim yang mengadili perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 870 K/Pdt.Sus-BPSK/2019 seharusnya tetap membebaskan kewajiban ganti kerugian kepada *developer* dengan tetap memperhatikan prinsip-prinsip perlindungan konsumen, tanpa mengabaikan peran BPSK sebagai lembaga yang diberi wewenang untuk menyelesaikan sengketa konsumen, dan seharusnya Mahkamah Agung dapat mempertimbangkan sengketa ini dari perspektif hak-hak konsumen yang terlindungi, bukan semata-mata dilihat dari sudut pandang wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Adonara, Firman Floranta, 2014, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.
- Ali, Zainuddin, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Arba, 2017, *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*, Cet. I, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- Arikunto, Suharsimi, 2006, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, PT. Rineka Putra, Jakarta.
- Asyhadie, Zaeni, 2014, *Hukum Bisnis*, Rajawali Pers, Mataram.
- Badruzaman, Mariam Darus, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, PT. Alumni, Bandung.
- Cahyadi, Antonius dan E. Fernando M. Manullang, 2014, *Pengantar Ke Filsafat Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Djojodirjo, M.A. Moegni, 1979, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Eddy, Richard, 2010, *Aspek Legal Properti, Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Ediwarman, 2015, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum Panduan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Softmedia, Medan.
- Fuady, Munir, 2003, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Aditya Bakti, Bandung.
- Hadjon, Philipus M., 2011, *Pelindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Hardjono, Rayner, 2002, *Kamus Populer Inggris-Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Hadrian, Endang dan Lukman Hakim, 2020, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*, CV. Budi Utama, Yogyakarta.
- Herdiansyah, Haris, 2010, *Metode Penelitian Kualitatif untuk Ilmu-ilmu Sosial*, Salemba Humanika, Jakarta.
- Hutagalung, Sophar Mary, 2012, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta.
- HS, Salim dan Erlies Septina Nurbani, 2015, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Iskandar, Mudakir, 2018, *Pembebasan Tanah & Reklamasi Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta.
- Kallo, Ermin, 2009, *Perspektif Hukum Dalam Dunia Property*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta.
- Kancil, CST., 2011, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Komarudin, 2007, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REI-Raka-Sindo, Jakarta.



- Kristiyanti, Celina Tri Siwi, 2008, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Leks dan Co, 2017, *Hukum Real Estat Bagian I, Hukum Petanahan, Perumahan, dan Rumah Susun*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Machmuddin, Dudu Duswara, 2001, *Pengantar Ilmu Hukum: Sebuah Sketsa*, Refika Aditama, Bandung.
- Manullang, E. Fernando M., 2017, *Legisme, Legalitas, dan Kepastian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta.
- Margono, 2021, *Asas Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Marilang. 2013, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Alauddin University Press, Samata-Gowa.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- , 2020, *Teori hukum*, Prenada Media, Jakarta.
- Meliala, Djaja S., 2014, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung.
- Mertokusumo, R. M. Sudikno, dan Mr. A. Pitlo, 1993, *Bab-Bab Penemuan Hukum*, PT Citra Aditya Bakti Bekerjasama dengan Konsorium Ilmu Hukum, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Asia Fondation, Jakarta.
- , 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- , 2014, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Miru, Ahmad, dan Sakka Pati, 2014, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta.
- dan Sutarman Yodo, 2015, *Hukum Pelindungan Konsumen*, PT Raja Grafindo Persada Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 2012, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan Pada Umumnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Murhaini, Surianysah, 2015, *Hukum Rumah Susun Eksestensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, Laksabang Grafika, Surabaya.
- Mursalim, 2002, *Perencanaan Dan Pembuatan Fasilitas Perumahan*, Citra Adithya Bakti, Jakarta.
- Nachrawi, Gunawan dan I Gusti Agung Ngurah Agung, 2020, *Teori Hukum*, CV Cendekia Press, Bandung.
- Pangestu, Muhammad Teguh, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, CV. Social Politic Genius (SIGn), Makassar, 2019.
- Prodjodikoro, Wirjono, 2001, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Eresco, Bandung.
- Purba, Hasim dan Muhammad Hadyan Yunhas Purba, 2019, *Dasar-Dasar Pengetahuan Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Rahardjo, Satjipto, 2011, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rahmaddi, Pratiwi Nur, *Buku Pedoman Survey Kerusakan Bangunan*, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Jakarta, 2021.



- Rahmadi, Takdir, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Ramelan, Eman, dkk., 2015, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli, Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta.
- Rasjidi, Lili dan B. Arief Sidharta, 2013, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Rianto, D., 2016, *Perencanaan Dan Pembangunan Perumahan*, PT. Tabah Jaya, Surabaya.
- Rilatupa, James, 2020, *Peranan Arsitek Pada Sistem Pemeliharaan Dan Perawatan Bangunan*, UKI Press, Jakarta.
- Safira, Martha Eri, 2017, *Hukum Acara Perdata*, CV. Nata Karya, Ponorogo.
- Salim, 2002, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdata*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Satrio, J., 1999, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung.
- Setiawan, I Ketut Oka, 2016, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Gramedia, Jakarta.
- Shofie, Yusuf, 2009, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Siahaan, N.H.T., 2005, *Hukum Konsumen: Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, Panta Rei, Jakarta.
- Sidabalok, Janus, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Soekanto, Soerjono, 2012, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- , 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Soemadipradja, Rahmat S.S., 2010, *Penjelasan Hukum tentang Keadaan Memaksa, Nasional Legal Reform Program*, Gramedia, Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hamitijo, 2001, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchun, 2010, *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta.
- Soimin, Sudaryono, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Suadi, Amran, 2018, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, Prenamedia Group, Jakarta.
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sugianto, Fajar, 2018, *Perancangan & Analisa Kontrak*, R.A.De.Rozarie, Surabaya.
- Sulaiman, Mirza, 2007, *Kedudukan Konsumen Dalam Perjanjian Perumahan*, Pustaka Maju, Jakarta.
- Sunggono, Bambang, 2007, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Surya, Achmad, dkk, 2020, *Teori Hukum: "Sejarah, Hakikat, Makna dan Hubungannya Dengan Moral"*, Widina Bhakti Persada, Bandung.
- Sutedi, Adrian, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.



- Widjaja, Gunawan, dan Kartini Muljadi, 2008, *Jual Beli Seri Hukum Perikatan I*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Yahman, 2015, *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Zed, Mestika, 2008, *Metode Penelitian Kepustakaan*, Ed. Ke-2, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.
- Anis, Muh., dan Nurfiah Anwar, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari *Developer* Di Kota Makassar", *Laa Maisyir*, Vol. 4, No. 1, Juni 2017, Hlm. 97-114.
- AR, Febriyanti Putri, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PT. Berkat Jaya Land)", *Jurist-Diction*, Vol. 3, No. 5, (2020), Hlm. 1729-1749.
- Arifin, Jajang, "Pelindungan Konsumen Atas Wanprestasi *Developer* Terhadap Bangunan KPR Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Pelindungan Konsumen", *Yustitia*, Vol. 5, No. 2, Tahun 2019, Hlm. 226-241.
- Bur, D. A., "Sertifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat Dala Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah", *UIR Law Review*, Vol. 1 No. 2, Tahun 2017, Hlm. 127-136.
- DP, Elizabeth Danisa, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Griya Kurnia Indah Atas Informasi Kualitas Bangunan oleh Pengembang PT Putra Pratama", *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret*, Surakarta, Tahun 2017, Hlm. 1-82.
- Fauzi, Mohamad Iqbal, "Pertanggungjawaban *Developer* Perumahan Terhadap Pembangunan Di Kawasan Resapan Air Prespektif Hukum Nasional Dan Hukum Islam", *Asy-Syari'ah*, Vol. 23, No. 1, Juni 2021, Hlm. 103-124.
- Gunawan, Johannes, "Kontroversi Strict Liability Dalam Hukum Perlindungan Konsumen", *Veritas et Justicia*, Vol. 4, No. 2, (2018), Hlm. 274-303.
- Hanafi, Vanzay, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Property Tanah Dan Bangunan Dengan Sistem Inden (Studi Kasus Di CV. Ruzain Anugerah Mulia)", *Neraca Keadilan*, Vol. 2, No. 1, Tahun 2023, Hlm. 97-107.
- Harahap, Putri Mardiah, "Tanggung Jawab *Developer* Dalam Perolehan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Berdasarkan PPJB (Studi Apartement City Deli Medan)", *Jurnal Normatif*, Vol 2, No. 2, Tahun 2022, Hlm. 154-161.
- Harlina, Yuni dan Hellen Lastfitriani, "Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah", *Hukum Islam*, Vol XVII, No. 1, juni 2017. Hlm. 1-16.
- Hendri, Jon, "Pelaksanaan Pelindungan Konsumen Pada Kredit Perumahan Pt. Permata Andalan Sejati", *Iqtishaduna*, Vol. 7, No. 1, Tahun 2018, Hlm. 74-88.
- Hussein, Ahmad, "Pelindungan Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Yang Sudah Incraht)", *Jurnal Gagasan Hukum*, Vol. 02, No. 01, Juni 2020, Hlm. 89-99.
- Keman, Soedjajadi, "Kesehatan Perumahan Dan Lingkungan Pemukiman", *Jurnal Kesehatan Lingkungan*, Vol. 2, No. 1, Tahun 2005, Hlm. 29-42.
- Ma'ruf, Muhammad Afif, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem



- Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah", *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda*, Vol. 5, No. 2, Tahun 2021, Hlm. 1-15.
- Makakombo, Vindy, "Tanggung Jawab Hukum *Developer* Terhadap Pemilik Rumah Di Perumahan Citraland Manado", *Lex Privatum*, Vol. III, No. 3, Juli-September 2015, Hlm. 79-86.
- Mantili, Rai, "Ganti Kerugian Immateriil Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Praktik: Perbandingan Indonesia Dan Belanda", *De'Jure*, Volume 4, Nomor 2, September 2019, Hlm. 298-321.
- Memah, Kifly S.R., "Ketentuan Pidana Bagi Badan Hukum Apabila Melakukan Tindak Pidana Di Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman", *Lex Administratum*, Vol.XIII, No.1, November 2023, Hlm. 1-12.
- Mitrano, Frans, "Tanggungjawab Pihak Pengembang Perumahan Berdasarkan Perjanjian Jual Beli dengan Konsumen di Kota Pekanbaru", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning*, November 2020, Hlm. 29-50.
- Natalia, "Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Usaha Menggantisipasi Terjadinya Tunggakan Kredit (Studi pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Malang)", *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, Vol. 2, No. 2, Februari 2015, Hlm. 1-7.
- Nur, Yudha Hadian, "Klausula Baku Dalam Bidang Perumahan", *Buletin Ilmiah Litbang Perdagangan*, Vol. 4, No. 1, Juli 2010, Hlm. 102-123.
- Paramita, Arina Ratna, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)", *Diponegoro Law Journal*, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016, Hlm. 2-15.
- Purwanto, Harry, "Keberadaan Asas Rebus Sic Stantibus Dalam Perjanjian Internasional", *Jurnal Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, November 2011, Hlm. 102-121.
- Puspitasari, Chandra Dewi, "Tanggung Jawab *Developer* Untuk Menanggung Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan", *Jurnal Penelitian Humaniora*, Vol. 12, No. 2, Oktober 2007, Hlm. 1-14.
- Rochmah, Elfi Yuliana, "Mengembangkan Karakter Tanggung Jawab Pada Pembelajar", *Jurnal Studi Kependidikan dan Keislaman*, Vol. 3, No. 1, Tahun 2016, Hlm. 36-54.
- Sabirin, T., "Tanggung Jawab Risiko Kerusakan Rumah Kontrakan", *Tahqiqqa*, Vol. 16, No. 2, Tahun 2022, Hlm. 16-24.
- Salim, Natalia, Endang Pandamdari, "Tanggung Jawab *Developer* Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2, No. 2, Desember 2019, Hlm. 1-25.
- Saputri, Theodora Pritadianing, "Tanggung Jawab Perdata Atas Kegagalan Bangunan Dalam Hukum Positif Indonesia", *Law Review*, Volume XIX, No. 3, Maret 2020, Hlm. 268-290.
- Shafira, Rani, dan Jeane Neltje Saly, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh *Developer*/Pengembang Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Perlindungan Konsumen", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2, No. 1, Tahun 2019, Hlm. 115-125.



Suparji dan Akbar Pandu Pratamalistya, "Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen", *Jurnal Magister Ilmu Hukum, Universitas Al-Azhar Indonesia*, Vol. V, No. 1, Januari 2020, Hlm. 1-20.

Taroreh, Juan Vincentius, "Tanggung Jawab Hukum Dari Pengembang (*Developer*) Atas Produknya Dalam Kaitannya Dengan Pelindungan Konsumen Perumahan", *Lex Privatum*, Vol. IX, No. 13, Desember 2021, Hlm. 5-14.

Badan Pusat Statistik, "Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi, Tipe Daerah dan Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri (Persen), 2021-2023", melalui <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/ODM2IzI=/persentase-rumah-tangga-menurut-provinsi--tipe-daerah-dan-status-kepemilikan-rumah-milik-sendiri--persen-.html>, diakses pada tanggal 15 Januari 2024, Pukul 10.20 Wib.

Jayanti, Dian Dwi, "Rumah Longsor, Begini Tanggungjawab *Developer*", melalui <https://www.hukumonline.com/klinik/a/rumah-longsor--begini-tanggung-jawab-ideveloper-i-cl790/#!>, diakses pada tanggal 30 Mei 2024, Pukul 10.10 Wib.

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen.

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

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Mataram Nomor : 23/BPSK/X/2018.

Putusan Pengadilan Negeri Mataram dengan Register Nomor 39/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN.Mtr.