

Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Rumah Pada Pengembang Perumahan Ditinjau Dari Pasal 18 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Elisabeth Sesaria Ilka Oktalila¹, Celina Tri Siwi K.², Diah Imaningrum³

^{1,2,3} Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Karya

Korespondensi penulis : oktalila11@gmail.com

Abstract. *In buying and selling, Pelita Kebonsari developers as Pelita Kebonsari housing developers make preliminary agreements to bind consumers to the next transaction process. The Sales and Purchase Agreement (PPJB) is a agreement issued by a housing developer to bind consumers who will buy a house. The agreement is made not in front of the notary and made by the housing developer itself. This agreements are usually a standard contracts provided by the developer. It can be used by developers to suppress consumers and attract as much as possible from consumers, although actually the law no. 8. Year 1999 on Consumer Protection has prevented it. The purpose of this research is to know the Sales and Purchase Agreement (PPJB) at the housing developer in terms of Article 18 paragraph (1) and (2) the law no. 8 year 1999 concerning consumer protection to Pelita Kebonsari developer of Malang City and to know responsibility of developer against loss suffered by consumer due to violation of Article 18 of Law no. 8 Year 1999 About Consumer Protection at developer Pelita Kebonsari Malang. The result of the research shows that the implementation of Article 18 paragraph (1) and (2) of Law no. 8 Year 1999 Consumer Protection has been implemented well, but still not fully implemented by Pelita Kebonsari developer. As well as developers Pelita Kebonsari has implemented what is written in Article 19 of Law no.8 of 1999 on Consumer Protection, related to the responsibility of business actors.*

Keywords: *Sale and Purchase Agreement, Consumer Protection, Standard Term*

Abstrak. Dalam melakukan jual beli, Pengembang Pelita Kebonsari sebagai pengembang perumahan Pelita Kebonsari melakukan perjanjian awal demi mengikat konsumen untuk proses transaksi selanjutnya. Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang biasa dikeluarkan oleh pengembang perumahan untuk mengikat konsumen yang akan membeli rumah. Perjanjian tersebut dibuat tidak dihadapan notaris dan dibuat oleh pengembang perumahan itu sendiri. Perjanjian biasanya sudah berupa kontrak standar yang telah disediakan oleh pengembang. Hal tersebut bisa dimanfaatkan pengembang untuk menekan konsumen dan menarik keuntungan sebanyak-banyaknya dari konsumen, walaupun sebenarnya Undang-Undang no 8. Tahun 1999 telah mencegah hal tersebut untuk terjadi.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Perjanjian Pengikat Jual Beli PPJB rumah pada pengembang perumahan ditinjau dari pasal 18 ayat (1) dan (2) undang-undang no. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen pada pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang dan untuk mengetahui tanggung jawab pengembang terhadap kerugian yang dialami konsumen akibat pelanggaran Pasal 18 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pada pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan Pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-Undang no. 8 tahun 1999 Perlindungan Konsumen sudah dilaksanakan dengan baik namun masih belum sepenuhnya dilaksanakan oleh pengembang Pelita Kebonsari. Serta pengembang Pelita Kebonsari telah melaksanakan apa yang tertulis dalam pasal 19 Undang-Undang no.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, terkait dengan tanggung jawab pelaku usaha.

Kata Kunci : Perjanjian Pengikat Jual Beli, , Perlindungan Konsumen, Klausula Baku

1. PENDAHULUAN

Rumah adalah salah satu kebutuhan primer manusia. Diantara kebutuhan primer lainnya, rumah menjadi kebutuhan yang termahal. Rumah bukan hanya sebagai tempat berlindung maupun berkumpul saja tetapi juga sebagai simbol kehidupan yang bermartabat. Dalam pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Tak berlebihan, hak atas perumahan menjadi variabel penting dan menjadi sebuah hak independen atau hak yang berdiri sendiri (*independent or free-standing right*) dalam mengukur apakah seseorang menikmati hak atas standar hidup yang layak (*the right to a adequate standard of living*).¹

Pemenuhan kebutuhan perumahan bukan tanpa kendala. Konsumen yang keberadaannya tidak terbatas, dengan strata yang sangat bervariasi menyebabkan pengembang melakukan kegiatan pemasaran dan distribusi produk barang atau jasa dengan cara-cara se-efektif mungkin agar dapat mencapai konsumen yang majemuk. Untuk itu, berbagai cara pendekatan diupayakan sehingga mungkin menimbulkan berbagai dampak, termasuk yang menjurus pada tindakan yang bersifat negatif bahkan tidak terpuji. Dampak negatif yang lazim terjadi, antara lain menyangkut kualitas barang, informasi tidak jelas, dan sebagainya.²

Banyaknya kasus perumahan biasanya diawali dengan iklan yang ditawarkan kepada calon pembeli tidak sesuai dengan kenyataan setelah proses pembelian. Seperti ketidaksesuaian luas bangunan, spesifikasi kualitas bangunan yang rendah, keterlambatan penyerahan bangunan, dan sebagainya. Tidak dapat dipungkiri bahwa tren perumahan yang semakin meningkat membuat para pengembang bersaing dengan ketat dengan cara konsumen diberi iklan menarik yang terkadang menyesatkan. Hingga akhirnya konsumen menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pihak pengembang, bahkan sampai pada penerimaan kredit dari Bank pemberi kredit pemilikan rumah.

Biasanya konsumen belum menyadari kerugian yang dialami pada saat transaksi. Namun konsumen akan sadar pada masa purna transaksi. Dalam masa itu konsumen akan mulai melaksanakan kewajiban-kewajiban yang telah tercantum dalam perjanjian standar. Perjanjian standar tersebut bentuknya baku dan pengembang sudah mengatur agar konsumen segera menyetujui dan menandatangani perjanjian tersebut. Perjanjian baku berarti perjanjian tersebut

¹ Patra M Zein; *Hak Rakyat Atas Perumahan*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2004, hlm. 23

² *Ibid.*

berisi klausula baku. Pada prinsipnya Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) tidak melarang mengenai adanya klausula baku sejauh selama dan sepanjang klausula baku tersebut tidak mencantumkan ketentuan sebagaimana yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1). Ketentuan pencantuman klausula baku yang ditulis dalam pasal 18 UUPK berperan penting dalam upaya perlindungan konsumen dari perilaku pelaku usaha yang tidak bertanggung jawab dan merugikan konsumen. Khususnya untuk mencegah materi perjanjian yang berat sebelah.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah untuk menemukan Bagaimanakah isi Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) rumah pada pengembang perumahan ditinjau dari pasal 18 ayat (1) dan (2) undang-undang no. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen pada pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang? Dan bagaimanakah tanggung jawab pengembang perumahan terhadap konsumen yang dirugikan dari perjanjian pengikat jual beli pada pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang. Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian adalah penelitian yuridis empiris (*empirical legal research*) serta menggunakan metode deskriptif analisis dalam menganalisa data berdasar data yang didapat saat penelitian. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis dengan sumber data primer. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis.

2. PEMBAHASAN

Analisis Yuridis Mengenai Klausula Baku Dalam PPJB Dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) yang diadakan oleh pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang disebut sebagai “Surat Perjanjian Jual Beli”. Yang mana dalam surat jual beli tersebut ditanda tangani oleh satu orang pihak pengembang dan calon pembeli. Surat Jual Beli tersebut berbeda dengan Akta Jual Beli. Perbedaan tersebut terletak pada substansi perjanjian, kemudian jika Akta Jual Beli dibuat dihadapan notaris namun Surat Perjanjian Jual Beli dibuat dibawah tangan (tidak dihadapan notaris). Dalam draft perjanjian yang diberikan oleh pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang terdiri atas beberapa ketentuan yang isinya dapat didiskusikan dengan konsumen dan beberapa ketentuan yang sudah baku (tidak dapat diubah). Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Sehingga

ketentuan yang masih dapat didiskusikan dengan konsumen tidak dapat disebut sebagai klausula baku.

Dalam Undang-Undang no 8 Tahun Perlindungan Konsumen, pasal yang mengatur secara khusus mengenai pencantuman klausula baku terletak dalam pasal 18 ayat (1) dan (2). Jika isi dari Perjanjian Pengikat Jual Beli dianalisa dari pasal 18 tersebut. Jika ditinjau berdasarkan tiap poin dalam pasal 18 ayat (1) huruf (a), (b), (c), (e), (f), dan (h) klausula baku dalam PPJB pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang tidak satupun yang mengalihkan tanggung jawab antara lain. Namun terdapat klausula yang melanggar dari pasal 18 ayat (1) huruf (d) yaitu tentang larangan untuk menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung, maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsurandimana dalam PPJB terdapat klausula baku yang menyebutkan “Harga tidak termasuk BPHTB, biaya notaris, dan penambahan lain-lain.” Dalam ketentuan tersebut terdapat frasa “penambahan lain-lain”. Dapat dikatakan bahwa secara tidak langsung pihak pengembang ingin agar konsumen memberi kuasa kepada pengembang jika sewaktu-waktu dapat melakukan beberapa penambahan biaya lain dan biaya tersebut dilimpahkan kepada konsumen, yang mana pada saat perjanjian tersebut ditanda tangani, tidak dikomunikasikan terlebih dahulu kepada konsumen tentang penambahan tersebut.

Selain PPJB ternyata dalam brosur terdapat pula klausula yang menyatakan ”Harga dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan sebelumnya.” Ketentuan tersebut dapat diartikan sebagai suatu pernyataan yang membuat konsumen mau/tidak mau harus mengikuti ketentuan pengembang mengenai harga yang suatu saat akan berubah dan tidak ada pemberitahuan sebelumnya. Klausula tersebut juga dapat dikatakan sebagai salah satu bentuk pengalihan tanggung jawab pengembang terhadap konsumen (klausula eksonerasi). Hal tersebut telah melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf (g), yaitu mengenai pernyataan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibeli.

Dalam pasal 18 Undang-undang no 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, ayat (2) juga berperan untuk mengatur ketentuan, pasal tersebut berbunyi “Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.”

Setelah mencermati, PPJB pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang memiliki beberapa klausula baku yang pengungkapannya sulit dimengerti. Ketentuan dalam PPJB tersebut berbunyi “Harga tidak termasuk BPHTB, biaya notaris, dan penambahan lain-lain.”

Dalam kalimat tersebut terdapat frasa “.....dan penambahan lain-lain.” Merupakan kata-kata yang kurang jelas dan tidak dapat dimengerti dengan mudah, karena dengan kata penambahan lain-lain yang disebutkan dibagian atas pasal tersebut, konsumen juga dapat dibebankan biaya lain yang tidak disebutkan dan/atau akan timbul dikemudian hari.

Secara keseluruhan, batasan pencantuman klausula baku yang terdapat dalam Pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-Undang no 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen masih belum sepenuhnya dilaksanakan oleh pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang. Namun meski demikian, sebagian besar klausula baku yang dibuat oleh pengembang telah memperhatikan keseimbangan antara hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hal tersebut sudah sesuai dengan azas keseimbangan dan azas keadilan yang terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Terhadap Konsumen Yang Dirugikan Dari Perjanjian Pengikat Jual Beli

Sejak tahun 2015 hingga 2017 konsumen Perumahan Pelita Kebonsari Kota Malang belum pernah mengeluh mengenai PPJB yang dibuat oleh pengembang. Dalam kuisisioner yang peneliti berikan pada konsumen perumahan Pelita Kebonsari Kota Malang, konsumen mengaku puas terhadap perjanjian tersebut. Selama proses penandatanganan perjanjianpun, konsumen diberi waktu untuk memahami isi perjanjian. Sehingga setelah perjanjian ditandatangani, tidak ada lagi masalah-masalah yang sangat besar muncul. Hanya ada beberapa komplain terkait kondisi bangunan.

Berdasarkan uraian sebelumnya, bahwa pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang sebagai wujud tanggung jawabnya terhadap konsumen, pengembang memberikan garansi selama 3 (tiga) bulan. Dalam jangka waktu tersebut, konsumen dapat meminta ganti rugi, apabila barang/bangunan yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Dengan begitu, pengembang telah mewujudkan upaya perlindungan hukum terhadap konsumen dimana perlindungan hukum digunakan untuk memberikan hak konsumen. Hak konsumen yang telah diberikan yaitu terdapat dalam pasal 4 huruf (h) yaitu, “hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.”

Dalam prosesnya, pengembang juga memberi kesempatan kepada konsumen jika ingin melakukan pengaduan terkait perumahan Pelita Kebonsari. Pengaduan tersebut disampaikan kepada pihak marketing yang menangani proses jual beli dari masing-masing konsumen. Kemudian *staff marketing* Pelita Kebonsari Kota Malang akan menyampaikan aduan kepada manajer. Lalu manajer tersebut menyampaikan kepada pemilik saham untuk berdiskusi mengenai komplain. Dalam bisnisnya, pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang memilih menyelesaikan permasalahan melalui mediasi. Artinya bahwa pengembang akan mengusahakan semaksimal mungkin untuk selalu menyelesaikan masalah dengan mediasi agar tidak sampai dibawa ke pengadilan.

Konsumen Pelita Kebonsari Kota Malang mengatakan bahwa pengembang cukup bertanggung jawab atas komplain yang sudah diajukan serta melayani konsumen dengan maksimal dan cepat. Hal tersebut menunjukkan bahwa pengembang dalam menjalankan usaha, melakukan dengan itikad baik.

Secara garis besar, perlindungan tetap diberikan pengembang terhadap konsumen sebagai bentuk tanggung jawab. Tanggung jawab tersebut juga merupakan usaha untuk mengayomi hak-hak dari konsumen, sehingga negara ikut dalam memberikan aturan mengenai tanggung jawab pelaku usaha (pengembang). Dalam hal ini pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang telah melaksanakan apa yang tertulis dalam pasal 19 UU Perlindungan Konsumen tentang tanggung jawab pelaku usaha, yaitu :

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.
3. Pemberian gantirugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.

5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan jika dikaji dengan teori perlindungan hukum oleh oleh Satjipto Rahardjo, maka yang dilakukan oleh pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang belum maksimal yang terlihat dalam beberapa hal, yaitu:

1. Pelanggaran terhadap pasal 18 ayat (1) huruf (d) dan (g) Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
2. Pelanggaran terhadap pasal 18 ayat (2) Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
3. Meskipun melakukan pelanggaran terhadap aturan yang disebut pada poin satu dan dua, klausula-klausula yang dicantumkan dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Pengembang Pelita Kebonsari Kota Malang sebagian besar telah memperhatikan keseimbangan antara hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Perlindungan hukum yang kurang maksimal dapat merugikan konsumen jika tidak segera diperbaiki. Sesuai dengan yang disampaikan oleh Satjipto Rahardjo bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.³ Konsumen merupakan pihak yang lemah, sehingga negara memberikan aturan yang harusnya ditaati oleh pengembang agar semua masyarakat (terutama konsumen perumahan) dapat menikmati martabatnya sebagai manusia.

3. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Rumah Pada Pengembang Perumahan Ditinjau Dari Pasal 18 Ayat (1) Dan (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Pada Pengembang Perumahan Pelita Kebonsari Kota Malang) dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian pengikat jual beli rumah di bawah tangan antara pengembang perumahan Pelita Kebonsari Kota Malang dengan konsumen semuanya berjalan dengan baik. Terkait pelaksanaan Pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-Undang no. 8 tahun

³ Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Bandung: Alumni, 1983, hlm. 121, dalam <http://raypratama.blogspot.com/2015/04/teori-perlindungan-hukum.html?m=1>, diakses pada tanggal 10 Juni 2017

1999 Perlindungan Konsumen belum dilaksanakan secara maksimal oleh pengembang Pelita Kebonsari. Meski demikian, sebagian besar isi PPJB yang dibuat oleh pengembang telah berdasarkan pada itikad baik dan memperhatikan keseimbangan antara hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hal tersebut sudah sesuai dengan azas keseimbangan dan azas keadilan yang terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Namun, masih belum cukup untuk memenuhi unsur-unsur perlindungan hukum dan tidak memenuhi salah satu asas perjanjian yaitu asas itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara).

2. Wujud tanggung jawab Pengembang Pelita Kebonsari terhadap konsumen, adalah dengan memberikan garansi selama 3 (tiga) bulan. Dalam jangka waktu tersebut, konsumen dapat meminta ganti rugi kepada pengembang. Ganti rugi tersebut berupa perbaikan bangunan secara gratis. Dalam prosesnya, pengembang juga memberi kesempatan kepada konsumen jika ingin melakukan pengaduan terkait perumahan Pelita Kebosari. Pengembang akan mengusahakan semaksimal mungkin untuk selalu menyelesaikan masalah dengan mediasi agar tidak sampai dibawa ke pengadilan. Pengembang sudah cukup bertanggung jawab atas komplain yang sudah diajukan serta melayani konsumen dengan maksimal dan cepat. Artinya, pengembang Pelita Kebonsari telah melaksanakan apa yang tertulis dalam pasal 19 Undang-Undang no.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Namun meski demikian belum mampu memenuhi unsur-unsur perlindungan hukum karena dalam melakukan PPJB dengan konsumen, pengembang masih belum benar-benar menjalankan pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-Undang no.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Adapun saran yang dapat diberikan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Pengembang Perumahan Pelita Kebonsari Kota Malang harus memperbaiki isi perjanjian yang kalimatnya sulit dimengerti dan mengandung banyak persepsi (frasa: "...dan penambahan lain-lain") menjadi lebih jelas dan detail. Serta pengembang perlu menyempurnakan isi perjanjian jual beli, karena isi perjanjian masih sederhana. Penting untuk mengatur mengenai tanggung jawab pengembang tentang kondisi bangunan dan garansi. Hal tersebut bertujuan untuk memberi jaminan dan perlindungan kepada konsumen serta menguntungkan kedua belah pihak jika terjadi sesuatu yang diluar kontrol manusia.

2. Kepada konsumen penulis menyarankan agar jeli menalaah isi perjanjian yang disodorkan pihak pihak pengembang perumahan. Jangan sampai isi perjanjian merugikan konsumen nantinya. Oleh karena itu, perlu adanya kesadaran dari konsumen untuk lebih memahami hak dan kewajibannya agar terhindar dari masalah dan agar kedudukan konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah menjadi tidak lemah. Konsumen juga harus lebih aktif untuk bertanya kepada pengembang jika ada kalimat yang susah dipahami.

DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992

Celina Tri S.K., *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011

<http://www.jurnalhukum.com/unsur-unsur-perjanjian/> , diakses pada tanggal 10 Juni 2017

Nuktoh Arfawie Kurdie, 2005, *Telaah Kritis Teori Negara Hukum*, Pustaka Pelajar: Yogyakarta, hlm. 19., dalam <http://www.suduthukum.com/2016/09/konsep-perlindungan-hukum.html?m=1>, diakses pada tanggal 10 Juni 2017

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Patra M Zein; *Hak Rakyat Atas Perumahan*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2004

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987

Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Bandung: Alumni, 1983, hlm. 121, dalam <http://raypratama.blogspot.com/2015/04/teori-perlindungan-hukum.html?m=1>, diakses pada tanggal 10 Juni 2017

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993, hlm. 66.

Undang-Undang no. 08 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang no. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman