Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025)
Tema/Edisi : Hukum Perdata (Bulan Keempat)
https://jhlg.rewangrencang.com/

TANGGUNG GUGAT DEVELOPER DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ANTARA PEMBELI DAN DEVELOPER PERUMAHAN DIAMOND VILLAGE JUANDA (DVJ) DI KABUPATEN SIDOARJO

LEGAL LIABILITY OF DEVELOPERS IN SALE AND PURCHASE AGREEMENTS BETWEEN BUYERS AND HOUSING DEVELOPERS DIAMOND VILLAGE JUANDA (DVJ) IN SIDOARJO REGENCY

Dewi Rahmawati Nasution dan Lintang Yudhantaka
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Korespondensi Penulis : 21071010137@student.upnjatim.ac.id, lintang.ih@upnjatim.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Nasution, Dewi Rahmawati, Lintang Yudhantaka. *Tanggung Gugat Developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) antara Pembeli dan Developer Perumahan Diamond Village Juanda di Kabupaten Sidoarjo*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.X. No.X (XXXX).

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji tanggung gugat *developer* Perumahan Diamond Village Juanda (DVJ) di Sidoarjo atas wanprestasi dalam PPJB. Tujuan penelitian untuk menganalisis tanggung gugat *developer* dan upaya hukum bagi pembeli yang dirugikan. Hasil penelitian berupa bentuk tanggung gugat *developer* wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban, berdasarkan KUHPerdata, UU No. 8/1999 dan PP No. 12/2021. Pembeli dapat menempuh jalur litigasi atau non-litigasi. Mencegah timbulnya wanprestasi, pembeli disarankan memverifikasi perizinan *developer* sebelum menandatangani PPJB.

Kata Kunci: Perumahan, PPJB, Tanggung Gugat, Wanprestasi

ABSTRACT

This article analyzes the liability of the developer of Housing Diamond Village Juanda (DVJ) in Sidoarjo for breach of contract in the Sale and Purchase Agreement. The purpose of this article is to analyze the developer's liability and legal remedies for aggrieved buyers. The research findings indicate that the developer is liable for breach of contract due to failure to fulfill obligations, based on the Civil Code, Law No. 8/1999 and Government Regulation No. 12/2021. Buyers may pursue litigation or non-litigation procedures. To prevent breach of contract, buyers are advised to verify the developer's permits before signing the PPJB.

Keywords: Breach of Contract, Housing, Liability, Sale and Purchase Agreement

A. PENDAHULUAN

Tiap-tiap manusia memerlukan berbagai hal demi menunjang kehidupan yang ia jalani, salah satunya tempat tinggal. Tempat tinggal selain digunakan sebagai tempat bernaung juga dapat digunakan untuk berbagai fungsi lain, yakni dijadikan untuk tempat usaha, menunjukkan status sosial, atau pun sebagai aset pribadi pemiliknya. Kepastian hukum akan hak bertempat tinggal dan memiliki kehidupan layak telah dijamin oleh negara lewat Pasal 28H Ayat (1) UUD 1945. WNI juga diberikan kebebasan untuk bertempat tinggal di wilayah NKRI seperti tertuang pada Pasal 27 UU No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Dewasa ini, terdapat berbagai model hunian yang ditawarkan kepada masyarakat, baik berupa rumah tapak atau pun rumah susun. Rumah tapak yang menjadi pilihan masyarakat saat ini salah satunya adalah rumah tapak yang berada di dalam perumahan. Hal yang mendasari masyarakat memilih rumah perumahan dikarenakan lingkungan yang lebih tertata dengan baik.[1]

Pemilihan suatu perumahan setidaknya dipengaruhi beberapa faktor utama, yakni kenyamanan lingkungan, lokasi dan aksebilitas, desain, serta sarana prasarana. Tidak hanya faktor utama tersebut, faktor biaya dan regulasi juga menjadi menjadi salah satu faktor pendukung dalam menentukan perumahan yang dipilih. Faktor biaya berkaitan dengan keterjangkauan biaya angsuran rumah bagi masyarakat kelas menengah hingga ke bawah, sedangkan untuk regulasi ialah berkaitan dengan kepatutan pembangunan perumahan dengan rencana awal, seperti kualitas lingkungan dan hunian, serta kepatutan hukum akan perizinan perumahan dengan aturan-aturan yang berlaku.[2]

Sistem penjualan yang saat ini marak digunakan oleh pelaku pembangunan/*developer* pada suatu rumah yang belum tuntas dan layak huni umum dikenal sebagai *pre project selling*.[3] Merespon sistem penjualan tersebut,

---

[1] Urban.id, *5 Alasan Pilih Hunian di Perumahan Lebih Menjanjikan*, diakses dari https://kumparan.com/urbanid/5-alasan-pilih-hunian-di-perumahan-lebih-menjanjikan-1551446330576352353, diakses pada 20 November 2024.

[2] Andina Syafrina, dkk., *Preferensi Masyarakat tentang Lingkungan Perumahan yang Ingin Ditinggali*, RUAS (Review of Urbanism and Architectural Studies), Vol.16, No.1 (Juni 2018), p.43.

[3] Lintang Yudhantaka, *Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling*, Yuridika, Vol.32, No.1 (Januari 2017), p.88.

pemerintah memberikan perlindungan hukum lewat PPJB yang dimuat pada UU No. 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU No 1/2011), UU No. 6/2023, PP No. 12 Tahun 2021 yang mengubah PP No. 14 Tahun 2016 mengenai Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (berikutnya dinamakan PP No 12/2021). PPJB merupakan suatu peranjian yang digunakan untuk mengikat pelaku pembangunan dengan pembeli pada tahap rumah atau rumah susun belum layak untuk dihuni atau masih berada di tahap pembangunan.

PPJB bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pembeli. Perikatan yang timbul karena PPJB akan memberikan kejelasan hak serta kewajiban developer maupun pembeli. Penandatangan PPJB yang dilakukan di hadapan notaris juga memberikan manfaat lain yakni PPJB memiliki sifat pembuktian yang kuat atau sempurna.[4] PPJB memang memberikan keuntungan bagi pembeli, tetapi pada penerapannya PPJB juga memberikan kesulitan bagi pembeli karena posisi developer yang dominan. Posisi developer yang dominan menyebabkan terjadinya peluang penyalahgunaan kedudukan, berupa kurang terbukanya informasi dalam proses pembuatan PPJB seperti spesifikasi bangunan, tindakan yang akan dilakukan apabila terdapat keterlambatan pembangunan ataupun yang paling krusial mengenai status kepemilikan tanah.[5]

Data pada tahun 2019 hingga 2024 menunjukkan perumahan merupakan hunian yang diminati di Sidoarjo.[6] Data tersebut menunjukkan bahwa dalam jangka waktu 5 tahun lahan produktif di Sidoarjo terus turun sebab ada alih fungsi lahan menjadi lahan perumahan. Kabupaten Sidoarjo memiliki potensi besar untuk pembangunan perumahan, tetapi seringkali pembangunan perumahan yang ada berlawanan dari aturan yang ada. Kondisi tersebut seperti pada kasus pembangunan pada Perumahan Diamond Village Juanda (DVJ).

---

[4] Leny Kurniawati, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual sebagai Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Hak atas Tanah*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol.2, No.1 (Februari 2018), p.10.

[5] Lintang Yudhantaka, *Op.Cit*., p.87.

[6] M Saiful Rohman, *Lima Tahun, Lahan Produktif Sidoarjo Menyusut 400 Hektare*, *Ini Kecamatan dengan Lahan Produktif Terkecil*, diakses dari https://radarsidoarjo.jawapos.com/kotadelta/854946592/lima-tahun-lahan-produktif-sidoarjo-menyusut-400-hektareini-kecamatan-dengan-lahan-produktifterkecil, diakses pada 25 November 2024.

Perumahan DVJ merupakan proyek pembangunan perumahan yang terletak di Desa Cemandi, Kecamatan Sedati dan Desa Damarsih, Kecamatan Buduran Sidoarjo. Perumahan ini menawarkan sistem keamanan dan fasilitas umum yang memadai, lokasi yang stategis dekat dengan swalayan, bandara dan gerbang *entry* tol, biaya yang tergolong lebih rendah dibandingkan dengan perumahan lain, serta penandatangnan PPJB melalui notaris. Setidaknya selama kurun waktu 4 tahun (sejak 2020 hingga 2024) terdapat 7 korban yang tertipu dengan total kerugian sebesar Rp1.789.650.[7]

FM merupakan satu dari ketujuh korban yang telah melaporkan *developer* Perumahan DVJ ke Polresta Sidoarjo dan menjadi acuan utama Penulis dalam melakukan penelitian. FM dan *developer* menandatangani PPJB untuk 1 unit rumah senilai Rp210.000.000 pada 21 November 2021. *Developer* menjanjikan bahwa selang 1 tahun penandatangan PPJB maka akan dilakukan serah terima rumah tetapi, hingga saat ini pembangunan tidak juga dilakukan. *Developer* dalam membuat PPJB tidak selaras dengan regulasi yang ada yakni melanggar ketentuan pemenuhan persyaratan kepastian sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 22J PP No 12/2022. Tidak dipenuhinya persyaratan kepastian ini menimbulkan wanprestasi terhadap PPJB yang telah disepakati dengan pembeli sehingga menyebabkan pembeli mengalami kerugian.

Mengacu pemaparan sebelumnya, Penulis tergerak meneliti dengan judul "Tanggung Gugat Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Antara Pembeli dan Developer Perumahan Diamond Village Juanda (DVJ) Di Kabupaten Sidoarjo". Untuk mengarahankan penelitian dengan kasus yang terjadi dan memberikan batasan penelitian, maka terdapat 2 rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana tanggung gugat *developer* Perumahan Diamond Village Juanda (DVJ) Kabupaten Sidoarjo yang telah wanprestasi dalam PPJB?
2. Apa upaya hukum oleh pembeli terhadap kerugian yang telah ditimbulkan oleh pihak *developer* Perumahan Diamond Village Juanda (DVJ)?

[7] Surya Pos, *Tipu Gelap Penjualan Rumah*, *Dirut Pengembang Perumahan di Sidoarjo Ditangkap Polisi*, diakses dari https://suryapos.id/tipu-gelap-penjualan-rumah-dirut-pengembang-perumahan-di-sidoarjo-ditangkap-polisi/, diakses pada 17 Juni 2025.

B. PEMBAHASAN

1. Tanggung Gugat *Developer* Perumahan Diamond Village Juanda (DVJ) yang Telah Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

a. Bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* Perumahan Diamond Village Juanda (DVJ) Kabupaten Sidoarjo

Pelaksanaan perjanjian terkadang tidak berjalan sebagaimana kesepakatan pihak di dalamnya atau dikenal sebagai wanprestasi. Wanprestasi memiliki asal kata dari *wan* dan *prestatie*, arti *wan* yakni buruk, sementara *prestatie* yakni kewajiban yang seharusnya dipenuhi. Terdapat beberapa perbuatan yang digolongkan sebagai wanprestasi, sebagai berikut:

1. Ketika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Ketika satu pihak hanya melakukan sebagian prestasi
3. Ketika satu pihak melakukan prestasi namun terlambat
4. Ketika satu pihak menjalankan hal yang dilarang berdasarkan perjanjian.[8]

Wanprestasi oleh *developer* Perumahan Diamond Village Juanda (DVJ) didasari atas PPJB yang telah ditandatangani dan disahkan melalui notaris bersama dengan FM pada tanggal 30 November 2021. Pasal 2 PPJB tersebut memuat ketentuan mengenai penyerahan rumah yakni paling lambat Mei 2023, apabila terjadi keterlambatan *developer* bersedia memberikan bunga keterlambatan sejumlah Rp250.000/bulan atau per bulannya maksimal sejumlah Rp3.000.000.000. Pasal tersebut juga memberikan kepastian bahwa tanah yang ditransaksikan telah bebas dari sengketa tidak memiliki tunggakan pajak, tidak dijadikan jaminan dan tidak dalam keadaan sebagai sitaan pihak lain.

Suatu tindakan disebut wanprestasi apabila memenuhi unsur-unsur, seperti: terdapat perjanjian, terdapat pihak yang tidak melakukan kewajiban/prestasi atau melanggar kewajiban yang disepakati, serta dinyatakan sudah lalai namun masih tidak memenuhi kewajibannya.[9]

[8] Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, *Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Justice Mitra Manajemen, Vol.7, No.2 (2015), p.51.
[9] Abdul Wahid, Rohadi dan Siti Malikhatun Badriyah, *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*, Deepublish, Sleman, 2022, p.60.

Perbuatan *developer* memenuhi unsur-unsur tersebut yakni telah terdapat PPJB antara *developer* dengan FM, *developer* melanggar kewajiban menurut Pasal 2 PPJB. Meskipun tidak adanya pernyataan lalai seperti unsur ketiga, tetapi dengan prestasi tidak dipenuhi hingga batas waktu di dalam perjanjian maka hal tersebut telah dipehuni dan pernyataan lalai tidak diperlukan.[10] Sejalan dengan hal tersebut maka dapat ditentukan wanprestasi yang dilakukan *developer* ialah dalam bentuk tidak melaksanakan kewajiban sama sekali.

Wanprestasi dapat terjadi karena beberapa sebab, yakni wanprestasi karena kesengajaan, wanprestasi karena kesalahan dan wanprestasi tanpa kesalahan.[11] Wanprestasi karena kesengajaan diartikan ketika debitur sadar bahwa berbuat atau tidak berbuatnya suatu prestasi menimbulkan wanprestasi, wanprestasi karena kesalahan diartikan sebagai debitur tidak melaksanakan perbuatan yang diharapkan dari seorang debitur dan wanprestasi tanpa kesalahan maksudnya jika debitur tidak memenuhi prestasi karena alasan yang berada di luar kemampuannya. Kasus yang terjadi termasuk ke dalam wanprestasi karena kesalahan.

b. Bentuk Tanggung Gugat yang Dimiliki oleh *Developer* Perumahan Diamond Village Juanda (DVJ) atas Wanprestasi yang Dilakukannya

PPJB termasuk dalam kategori perjanjian obligatoir. Berarti dalam perjanjian ini ada hak dan kewajiban setiap pihak meskipun belum terjadi penyerahan objek perjanjian dan PPJB lahir sebagai perjanjian pendahuluan.[12] Dengan telah dituntaskannya kewajiban pembeli (FM) dalam jual beli 1 unit rumah tipe 42 di Perumahan DVJ senilai Rp210.000.000 secara cash keras.[13] Maka pembayaran yang telah dilakukan FM menimbulkan kewajiban bagi *developer* Perumahan DVJ.

[10] Riedel Timothy Runtunuwu, Olga A. Pangkerego dan Roy V. Karamoy, *Kajian terhadap Tanggung Gugat Karena Wanprestasi dan Perbuatan Melanggar Hukum Berdasarkan KUHPerdata*, Lex Privatum, Vol.10, No.1 (2022), p.241.

[11] Noor Fatimah Mediawati dan Sri Budi Purwaningsih, *Hukum Kontrak dan Perikatan,* UMSIDA Press, Sidoarjo, 2018, p.46-47.

[12] Gedion Ardana Reswari, *Surat Kuasa Mutlak pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah*, Jurnal Rechtens, Vol.3, No.1 (Juni 2014), p.6.

[13] Cash keras diartikan sebagai sistem pembayaran properti secara langsung atau satu kali pembayaran di awal transaksi baik secara tunai atau transfer bank.

Namun, tidak dipenuhinya kewajiban milik *developer* Perumahan DVJ sesuai dengan Pasal 2 PPJB yang telah disepakati menimbulkan tanggung gugat yang ditanggung oleh pihak wanprestasi.

Istilah tanggung gugat di dalam hukum adalah ketika seseorang merasa dirugikan maka ia dapat menggugat pihak lain yang menyebabkan timbulnya kerugian meskipun belum tentu gugatan tersebut dikabulkan oleh hakim. Tanggung gugat ini merupakan bagian dari pertanggungjawaban perdata yang mana dapat timbul karena wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, tanggung gugat ialah beban yang harus dipikul oleh pihak lalai baik didasari atas perjanjian maupun undang-undang.

Dasar tanggung jawab perdata dalam kasus ini didasari atas adanya kontrak atau dikenal sebagai tanggung jawab kontraktual. Ini berarti tanggung jawab yang timbul atas adanya pelanggaran ketentuan dalam perjanjian oleh pihak yang wanprestasi.[14] KUHPerdata memberikan beberapa pilihan tanggung gugat yakni penggantian biaya, penggantian kerugian dan bunga.[15] Lebih lanjut ahli hukum M. Khoidin sebagaimana dikutip oleh Riedel menjelaskan bahwa dalam wanprestasi tanggung gugat dapat berupa membayar kerugian yang ditimbulkan kepada pihak lain, pembatalan kontrak, pengalihan resiko, pelunasan biaya pengadilan, atau bahkan paksaan untuk melaksanakan kontrak yang disertai atau tidak disertai dengan pembayaran kompensasi kerugian.[16]

Transaksi jual beli rumah yang telah dilakukan oleh FM dengan developer Perumahan DVJ tidak hanya tunduk dengan ketentuan KUHPerdata, tetapi juga diatur dalam UU Nomor 8/1999. ketentuan tersebut memberikan jaminan perlindungan hukum pada konsumen dalam transaksi termasuk tanggung gugat yang dimiliki pelaku usaha apabila merugikan konsumen. Selain itu, PP No 12/2021 yang merupakan landasan yuridis PPJB, juga menjelaskan tanggung gugat

[14] Dwi Alfianto, Ali Rido dan Geraldo Valento Wijaya, *Pertanggungjawaban Perdata dan Tanggung gugat dalam Perkara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum*, Jurnal Pengabdian Masyarakat: Pemberdayaan, Inovasi dan Perubahan, Vol.4, No.6 (November 2024), p.496.

[15] Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

[16] Riedel Timothy Runtunuwu, Olga A. Pangkerego dan Roy V. Karamoy, *Op.Cit*..

yang dimiliki oleh developer apabila atas kelalaiannya menyebabkan kerugian bagi pihak konsumen.

1) Bentuk Tanggung Gugat menurut Kuhperdata

Bentuk tanggung gugat menurut KUHPerdata mencakup biaya, bunga dan rugi.[17] penggantian kerugian yang dilakukan oleh *developer* ialah sejumlah dengan kerugian dan keuntungan yang seharusnya diterima oleh konsumen apabila perjanjian berjalan seperti yang telah diperjanjikan sebagaimana ketentuan yang ada di dalam Pasal 1246 KUHPerdata. Berkaitan dengan ketentuan tersebut, di dalam kasus ini maka atas wanprestasi yang dilakukan oleh *developer*, *developer* berkewajiban melakukan penggantian biaya yang senyata-nyatanya sudah dikeluarkan oleh konsumen seperti biaya pembelian rumah dan kerugian lain yang diderita oleh konsumen akibat adanya wanprestasi selama kerugian tersebut memang memiliki sebab akibat dengan adanya wanprestasi yang dilakukan *developer.*[18]

Berdasarkan Pasal 2 PPJB dan tuntutan FM, *developer* memiliki tanggung gugat untuk mengganti biaya rumah beserta bunga keterlambatan penyerahan rumah sejumlah Rp215.750.000 terhitung sejak Mei 2023 hingga Maret 2025 ketika FM mendaftarkan gugatan ke pengadilan. Selain biaya tersebut, FM juga mengalami kerugian sejumlah Rp235.000.000 yakni biaya yang dikeluarkan untuk menyewa rumah, terhentinya mata pencaharian, biaya transportasi dalam pengurusan pesidangan dan harta benda yang dijual akibat tidak terpenuhinya prestasi *developer*. Namun, penentuan besar kerugian suatu permasalahan wanprestasi tidak hanya berdasarkan pihak yang dirugikan saja tetapi ditentukan oleh masing-masing pihak yang nantinya akan dinilai dan diputuskan oleh hakim.[19] Sehingga setidaknya *developer* dalam kasus ini menurut ketentuan KUHPerdata memiliki tanggung gugat untuk mengganti biaya pelunasan rumah dan denda keterlambatan.

[17] Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
[18] Abdul Wahid, Rohadi dan Siti Malikhatun Badriyah, *Op.Cit*., p.64.
[19] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014, p.318.

2) Bentuk Tanggung Gugat menurut UU No 8/1999

Undang-undang ini menggolongkan PPJB sebagai klausula baku yakni klausula yang telah dibuat terlebih dahulu oleh pelaku usaha dalam hal ini *developer* dan kemudian konsumen menyepakati perjanjian tersebut.[20] Penyusunan klausula baku tidak boleh dilakukan secara sembarangan, *developer* wajib mempertimbangkan hak-hak konsumen yang salah satunya adalah memperoleh keterangan secara transparan/sejelas-jelasnya mengenai objek transaksi. Terlebih dikarenakan objek yang diperjualbelikan dalam kasus ini melalui pesanan maka *developer* dilarang untuk mangkir dari tenggat waktu penyelesaian pesanan yang telah disepakati dan *developer* dilarang untuk tidak menepati prestasinya.[21] Sehingga secara jelas FM berhak untuk mendapatkan kompensasi sebab objek yang diperjanjikan tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya.

Pasal 19 mengatur tentang tanggung gugat pelaku, yakni berbentuk ganti rugi. Timbulnya ganti rugi sebab ada pencemaran, kerusakan, maupun kerugian konsumen yang diakibat oleh barang/jasa yang diperdagangkan atau dihasilkan. Dengan tidak adanya kontribusi FM di dalam kesalahan pihak *developer* maka secara jelas FM berhak untuk mendapatkan ganti rugi berupa pengembalian dana atau penukaran barang dengan nilai yang sepadan. Seharusnya ganti rugi dapat diterima oleh FM dalam kurun waktu 7 hari sesudah waktu transaksi seperti dimuat pada Pasal 19 ayat (3). Untuk mengembalikan hak-haknya yang dicederai oleh *developer,* FM bisa melakukan gugatan lewat BPSK maupun kepada badan peradilan di tempatnya berkedudukan.

3) Bentuk Tanggung Gugat menurut PP No 12/2021

Regulasi ini mengatur bahwa penjualan rumah yang masih dibangun bisa dilakukan lewat sPPJB, tetapi perlu diperhatikan bahwa

[20] Indonesia, *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, Pasal 11 UU No.8 Tahun 1999, LN Tahun 1999 No.22, TLN No.3821.
[21] *Ibid*., Pasal 16.

sebelum melakukan penandatangan PPJB, *developer* wajib memenuhi persyaratan kepastian yang ada di dalam Pasal 22J. sebagai berikut:

a. "Status kepemilikan tanah;
b. Hal yang diperjanjikan;
c. Persetujuan bangunan Gedung;
d. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan
e. Keterbangunan paling sedikit 20%"

Developer Perumahan DVJ yang melakukan pemasaran dengan sistem PPJB tidak memenuhi persyaratan kepastian. Sehingga dengan tidak terpenuhinya persyaratan kepastian yang ada, *developer* tidak dapat/lalai menyerahkan objek perjanjian seperti yang telah dijadwalkan dalam PPJB Nomor 114 yang telah disahkan di hadapan notaris. Karena kerugian yang dialami FM merupakan kelalaian *developer,* FM dapat membatalkan pembelian rumah. Dengan dibatalkannya pembelian rumah, *developer* berkewajiban untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah ia terima dari FM.[22] Pengembalian pembayaran harus dilaksanakan selambat-lambatnya dalam 30 hari kalender sejak surat pembatalan disetujui. Apabila *developer* tidak dapat memenuhi hal tersebut, setiap hari keterlambatan *developer* juga dikenai denda sebesar $1^{0}/_{00}$ (satu per mil) atau 0,1% dari total pembayaran yang wajib dikembalikan.[23] Atau dalam seharinya *developer* dikenakan denda sebesar Rp210.000.

2. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Pembeli terhadap Kerugian yang Telah Ditimbulkan Pihak *Developer* Perumahan Diamond Village Juanda (DVJ)

a. Upaya Hukum melalui Non-Litigasi

Upaya awal yang dapat ditempuh ialah secara musyawarah, apabila memang tidak tercapai suatu kemufakatan maka dapat dilanjutkan

[22] Pasal 22H Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

[23] *Ibid*., Pasal 22H Ayat (7).

dengan gugatan oleh pihak yang dirugikan.[24] Terdapat 2 pilihan dalam mengajukan gugatan, pihak dirugikan bisa mengajukan gugatan di luar pengadilan atau di pengadilan umum sesuai dengan pilihan antarpihak. Arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan/atau penilaian ahli merupakan metode yang dapat dipilih pihak berperkara apabila memilih penyelesaian melalui badan di luar pengadilan.[25] Gugatan dalam bidang perumahan dapat diajukan oleh perorangan, badan hukum, masyarakat dan/atau pemerintah atau instansi terkait.[26]

Suatu perkara hukum tidak selalu diselesaikan melalui pengadilan negeri, salah satu badan di luar pengadilan yang dapat membantu penyelesaian konflik adalah BPSK. BPSK memfasilitasi penyeselesaian sengketa dengan menggunakan konsiliasi, mediasi, atau pun arbitrase. Pihak yang bersengketa dapat menentukan secara sukarela guna penyelesaian sengketa yang terjadi.

Penyelesaian sengketa lewat BPSK terbagi atas 4 tahapan yakni pendaftaran, pra sidang, sidang dan terakhir putusan. Hasil putusan akan disesuaikan dengan metode yang dipilih yang nantinya akan menentukan apakah berdasarkan kesepakatan para pihak atau berdasarkan keputusan majelis BPSK.[27] Putusan yang ditetapkan oleh BPSK memiliki sifat yang mengikat juga final atau berarti putusan tidak dapat dilakukan kasasi atau banding serta mengikat para pihaknya. Meskipun putusan yang ditetapkan didasarkan atas kesepakatan para pihak seperti dalam mediasi atau pun konsiliasi tetapi BPSK tetap memiliki fungsi untuk memberikan kekuatan hukum pada kesepakatan yang telah dicapai oleh pihak bersengketa.

Kasus wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* Perumahan DVJ setidaknya merugikan 6 konsumen lain selain FM. Berdasarkan dengan ketentuan yang ada maka apabila FM ingin menggugat *developer*

[24] Indonesia, *Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Pasal 147 UU No.1 Tahun 2011, LN Tahun 2011 No.5, TLN No.5191.
[25] *Ibid*., Pasal 148 Ayat (2).
[26] *Ibid*., Pasal 149.
[27] Cahya Iradi Arimba dan Dede Mutakin, *Penyelesaian Sengketa Konsumen pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bandung*, Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.5, No.1 (Januari 2025), p.525.

Diamond Village Juanda melalui BPSK maka FM dapat melakukan secara mandiri atau secara bersama-sama/*class action* dengan keenam konsumen lain. Putusan No: 09/BPSK-SBY/Put-Arbitrase/II/2019 merupakan salah satu permohonan gugatan konsumen kepada *developer* yang diterima oleh BPSK melalui permohonan secara mandiri. Pada kasus tersebut pihak *developer* juga tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan rumah sebagaimana yang ada di PPJB dikarenakan tanah perumahan tersebut menjadi agunan bank.[28]

Berkaca dari kasus tersebut, perkara yang sedang dihadapi FM sangat dimungkinkan untuk diselesaikan di BPSK melalui Pasal 16 UU Perlindungan Konsumen. Penyelesaian sengketa melalui BPSK selain unggul dalam efisiensi waktu juga memiliki beberapa keunggulan lain yakni penyelesaian sengketa melalui prosedur yang lebih mudah dan murah. Prosedur penyelesaian sengketa menjadi lebih mudah dikarenakan para pihak dapat menyelesaiakan sengketa secara mandiri tanpa pendampingan dari kuasa hukum. Hal tersebut tentu secara langsung akan berimbas dengan biaya yang akan dikeluarkan oleh pemohon untuk menyelesaikan sengketa yang dihadapi.[29]

b. Upaya Hukum melalui Litigasi

Litigasi atau pengadilan merupakan suatu lembaga yang bertujuan untuk menegakkan hukum demi menciptakan keadilan yang didasarkan atas Pancasila sehingga dapat terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia.[30] Sehingga sudah sewajarnya apabila seseorang memiliki permasalahan hukum dan ingin menyelesaikan permasalahan tersebut dapat diajukan melalui pengadilan. Sebagaimana Pasal 10 PPJB yang telah disepakati FM dan *Developer* Perumahan DVJ menyepakati bahwa penyelesaian sengketa akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Sidoarjo.

---

[28] Febriyanti Putri AR., *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 (September 2020), p.1733.

[29] Billy Christian Antouw, *Kedudukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagai Lembaga Penyelesaian Perkara Pelaku Usaha dan Konsumen*, Lex Privatum, Vol.3, No.1 (Maret 2015), p.172.

[30] A. Mukti Arto, *Teori dan Seni Menyelesaikan Perkara Perdata di Pengadilan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2017, p.24.

Sengketa perdata di pengadilan dapat diselesaikan dengan gugatan biasa maupun gugatan sederhana. Kedua gugatan ini memiliki perbedaan yang signifikan pada besaran objek gugatan, jenis objek gugatan, alur persidangan, jumlah pihak bersengketa, waktu persidangan, upaya hukum apabila keberatan dengan putusan. Pelaksanaan gugatan perdata biasa di pengadilan didasari dengan HIR/RBg yang tidak memberikan perbedaan besaran objek gugatan.[31] Sebaliknya, besaran objek pada gugatan sederhana dibatasi hingga Rp500.000.000 saja.[32] Objek gugatan juga berbeda, apabila gugatan perdata biasa dapat digunakan untuk seluruh jenis perkara perdata tetapi pada gugatan sederhana sebatas dapat untuk perkara wanprestasi dan PMH, serta yang bukan perkara yang penyelesaiannya wajib lewat peradilan khusus atau pun sengketa mengenai hak tanah.

Perbedaan signifikan juga dapat dilihat dari alur persidangan, gugatan biasa memiliki tahapan persidangan yang lebih panjang dibandingkan dengan gugatan sederhana. alur persidangan gugatan biasa setelah diupayakan mediasi akan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan, jawaban tergugat yang memungkinkan terjadinya eksepsi, konvensi, atau rekonvensi. Selanjutnya dilanjutkan dengan replik, duplik, pembuktian, kesimpulan, serta putusan.[33] Sedangkan pada gugatan sederhana alur persidangan setelah diupayakan mediasi diteruskan pembacaan surat gugatan serta jawaban tergugat, pembuktian dan putusan.[34] Gugatan perdata memungkinkan adanya beberapa pihak sebagai penggugat maupun tergugat, sebaliknya gugatan sederhana membatasi hanya satu orang saja sebagai penggugat maupun tergugat kecuali bila memiliki kepentingan hukum yang sama.[35]

---

[31] Anita Afriana dan An An Chandrawulan, *Menakar Penyelesaian Gugatan Sederhana di Indonesia*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol.4, No.1 (September 2019), p.55.

[32] Pasal 1 angka 1 PERMA No. 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas PERMA Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.

[33] A. Mukti Arto, *Op.Cit*., p.54.

[34] Pasal 15, Pasal 16, Pasal 18 dan Pasal 19 PERMA No. 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas PERMA Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.

[35] M. Syarifuddin, dkk., *Small Claim Court dalam Sistem Peradilan Perdata di Indonesia Konsep Norma dan Penerapannya Berdasarkan Perma 2/2015 dan Perma 4/2019*, Imaji Cipta Karya, Jakarta, 2020, p.79.

Adanya perbedaan yang signifikan pada alur persidangan memberikan dampak pada lamanya penyelesaian suatu sengketa. Gugatan sederhana memberikan kepastian jangka waktu penyelesaian sengketa yakni 25 hari setelah dilakukannya persidangan pertama.[36] Sedangkan untuk gugatan perdata biasa bisa mencapai 5 bulan bahkan lebih apabila terdapat banding, kasasi, peninjauan kembali.[37] Apabila keberatan dengan putusan Majelis Hakim, pihak keberatan dapat mengupayakan adanya banding dan kasasi. Berbeda dengan hal tersebut pada gugatan sederhana upaya hukum yang dapat diupayakan hanyalah keberatan.[38]

Berdasarkan hasil konsultasi hukum secara *daring* Penulis dengan advokat, permasalahan yang dialami oleh FM secara subtansi dapat diselesaikan melalui gugatan sederhana tetapi terdapat hal yang perlu diperhatikan.[39] Persyaratan pertama telah dipenuhi karena objek sengketa yang dituntut oleh FM tidak melebihi Rp500.000.000 yakni sejumlah Rp445.000.000. Kasus wanprestasi PPJB yang dialami oleh FM juga termasuk di dalam jenis sengketa yang penyelesaiannya bisa lewat gugatan sederhana yakni wanprestasi. Kasus ini juga tidak kasus yang penyelesaiannya wajib di pengadilan khusus serta tidak termasuk permasalahan sengketa hak atas tanah. Syarat terakhir yang dipenuhi adalah bahwa Penggugat (FM) dan tergugat (*developer*) saat ini di satu wilayah yakni yurisdiksi Pengadilan Negeri Sidoarjo. Apabila tergugat serta Penggugat tidak ada pada satu wilayah hukum, penggugat tetap bisa mengajukan gugatan sederhana kepada tergugat asalkan penggugat melakukan penunjukkan untuk kuasa, kuasa insidentil, maupun wakil di wilayah hukum tergugat.[40]

---

[36] Pasal 5 Ayat (3) PERMA No. 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas PERMA Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.

[37] V. N. L. Batu dkk., *Gugatan Sederhana sebagai Instrumen Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah pada Perbankan*, Jurnal Kertha Desa, Vol.11, No.10 (2023), p.3560.

[38] Pasal 1 Ayat (2) PERMA No. 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas PERMA Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.

[39] Wawancara dengan Advokat Perqara, *Penyelesaian Kasus Wanprestasi PPJB melalui Gugatan Sederhana*, Sidoarjo, 23 Juni 2025.

[40] Pasal 4 Ayat 3a PERMA No. 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas PERMA Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.

Kasus wanprestasi *developer* Perumahan DVJ saat ini telah menempuh jalur hukum yakni melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri Sidoarjo. FM menggugat beberapa pihak yakni *developer,* notaris, komisaris perusahaan *developer*, pemilik lahan perumahan dan kepala desa lokasi perumahan tersebut berada. Mengingat batasan jumlah para pihak yang ditetapkan PERMA No. 4 Tahun 2019, hal ini lah yang perlu diperhatikan sebab terdapat adanya beberapa tergugat yang menyebabkan kendala gugatan sederhana meskipun persyaratan yang lain terpenuhi. Meskipun di dalam peraturan memang dimungkinan terdapat beberapa pihak apabila memang memiliki kepentingan hukum yang sama tetapi perlu diingat bahwa dengan bertambahnya jumlah tergugat maka akan mempengaruhi waktu penyelesaian sengketa di pengadilan.[41] Apabila kasus ini hanya menggugat *developer* Perumahan DVJ maka akan sangat dimungkinkan sengketa diselesaikan melalui gugatan sederhana.

Hak-hak pembeli pada sengketa *developer* yang melakukan wanprestasi dapat dikembalikan melalui pengadilan melalui beberapa tuntutan, sebagai berikut:

a. Pemenuhan perjanjian apabila memang kondisi masih memungkinkan;
b. Pembatalan perjanjian;
c. Penggantian kerugian;
d. Pembatalan perjanjian disertai penggantian kerugian;
e. Pemenuhan perjanjian disertai penggantian kerugian.[42]

Berkaca pada kondisi *developer* Perumahan DVJ yang tidak memenuhi persyaratan kepastian dengan ketidakjelasan hak kepemilikan tanah, belum adanya izin pembangunan dan *developer* yang saat ini tengah ditahan. Menurut hemat Penulis akan lebih menguntungkan dan memungkinkan apabila FM melakukan penuntutan dengan bentuk pembatalan perjanjian dan penggantian kerugian. FM dapat meminta untuk dibatalkannya PPJB Nomor 114 yang ia sepakati bersama dengan *developer* pada tanggal 30 November 2021. Disertai dengan pembayaran

[41] M. Syarifuddin, *Op.Cit*., p.92.
[42] Muhammad Riandi Nur Ridwan dan Yana Sukma Permana, *Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Ilmu Hukum "The Juris", Vol.6, No.2 (2022), p.52.

kerugian pelunasan biaya rumah, bunga keterlambatan pembayaran rumah sebagaimana yang telah diperjanjikan dan kerugian lain yang timbul karena adanya wanprestasi. Sehingga menurut Penulis tindakan yang diambil oleh FM untuk memulihkan hak-haknya telah tepat.

Hal lain yang perlu diperhatikan ketika melakukan gugatan adalah dengan didahuluinya somasi. Somasi berguna untuk memberikan peringatan sehingga orang yang diberikan somasi tersebut dapat melakukan/menghentikan perbuatannya sebelum perkara diajukan ke pengadilan.[43] Meskipun terdapat kondisi dimana somasi tidak perlu diberikan yakni ketika di dalam perjanjian telah terdapat tenggang waktu sehingga apabila melebihi dapat dikatakan sebagai wanprestasi seperti pada PPJB No. 114.[44] Namun, somasi merupakan hal yang penting dalam pengajuan gugatan dikarenakan somasi dapat mempermudah pembuktian dan diperkuat dengan Putusan MA Nomor 52/K/Sip/1972 sebagaimana memaparkan, perlu dilakukannya atau dilayangkannya somasi terlebih dahulu sebelum seseorang dinyatakan wanprestasi.[45] Sehingga, lebih baik apabila sebelum dilakukan gugatan wanprestasi terhadap *developer* dilakukan somasi terlebih dahulu sehingga memperkecil kemungkinan gugatan ditolak oleh pengadilan.

C. PENUTUP

PPJB memberikan kepastian hukum bagi pembeli dan developer selama tahap pembangunan perumahan. Sebelum penandatanganan PPJB, developer wajib memastikan terpenuhinya persyaratan kepastian sesuai PP Nomor 12 Tahun 2021. Jika syarat ini tidak dipenuhi, potensi wanprestasi developer akan meningkat. PPJB harus mengacu pada KUHPerdata, sehingga PPJB yang tidak memenuhi syarat dapat dibatalkan. Apabila unsur wanprestasi terpenuhi,

[43] Annisa, *Pengertian Somasi, Dasar Hukum, Bentuk, Cara dan Manfaatnya*, diakses dari https://fahum.umsu.ac.id/info-pengertian-somasi-dasar-hukum-bentuk-cara-dan-manfaatnya/, diakses pada 25 Juni 2025.

[44] Riedel Timothy Runtunuwu, Olga A. Pangkerego dan Roy V. Karamoy, *Op.Cit*..

[45] Lembaga Bantuan Hukum Pengayoman, *Wajibkah Melakukan Somasi Sebelum Mengajukan Gugatan Wanprestasi ke Pengadilan*?, diakses dari https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/wajibkah-melakukan-somasi-sebelum-mengajukan-gugatan-wanprestasi-ke-pengadilan/, diakses pada 25 Juni 2025.

developer akan memikul tanggung gugat kepada pembeli. Tanggung gugat ini, khususnya terkait ganti kerugian, didasari oleh tiga ketentuan: KUHPerdata, UU No 8/1999 dan PP No 12/2021.

Pembeli yang mengalami kerugian akibat wanprestasi developer memiliki dua jalur upaya hukum: nonlitigasi dan litigasi. Secara nonlitigasi permohonan dapat diajukan kepada BPSK. BPSK menawarkan tiga metode penyelesaian sengketa: konsiliasi, mediasi dan arbitrase, yang akan memengaruhi hasil akhir putusan. Secara litigasi, apabila nilai objek gugatan tidak mencapai lebih dari Rp500.000.000 maka dapat mengajukan gugatan sederhana dan perdata. Sebelum mengajukan gugatan di pengadilan akan lebih baik apabila didahului dengan somasi kepada *developer*.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Arto, A. Mukti. 2017. *Teori dan Seni Menyelesaikan Perkara Perdata di Pengadilan*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group).

Fatimah, Noor dan Sri Budi Purwaningsih. 2018. *Hukum Kontrak dan Perikatan*. (Sidoarjo: UMSIDA Press).

Hernoko, Agus Yudha. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group).

Syarifuddin, M. 2020. *Small Claim Court dalam Sistem Peradilan Perdata di Indonesia: Konsep Norma dan Penerapannya Berdasarkan Perma 2/2015 dan Perma 4/2019*. (Jakarta: Imaji Cipta Karya).

Wahid, Abdul, Rohadi dan Siti Malikhatun Badriyah. 2022. *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*. (Sleman: Deepublish).

Publikasi

Afriana, Anita dan An An Chandrawulan. *Menakar Penyelesaian Gugatan Sederhana di Indonesia.* Jurnal Bina Mulia Hukum. Vol.4. No.1 (September 2019).

Alfianto, Dwi, Ali Rido dan Geraldo Wijaya. *Pertanggungjawaban Perdata dan Tanggung Gugat dalam Perkara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.* Jurnal Pengabdian Masyarakat: Pemberdayaan, Inovasi dan Perubahan. Vol.4. No.6 (November 2024).

Antouw, Billy Christian. *Kedudukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagai Lembaga Penyelesaian Perkara Pelaku Usaha dan Konsumen.* Lex Privatum. Vol.3. No.1 (Maret 2015).

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. (September 2020).

Arimba, Cahya Iradi dan Dede Mutakin. *Penyelesaian Sengketa Konsumen pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bandung*. Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.5. No.1 (Januari 2025).

Kurniawati, Leny. *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual sebagai Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Hak atas Tanah*. Jurnal Hukum dan Kenotariatan. Vol.2. No.1 (Februari 2018).

Reswari, Gedion Ardana. *Surat Kuasa Mutlak pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah.* Jurnal Rechtens. Vol.3. No.1 (Juni 2014).

Ridwan, Muhammad Riandi Nur dan Yana Permana Sukma. *Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian.* Jurnal Ilmu Hukum "The Juris". Vol.6. No.2 (2022).

Sinaga, Niru Anita dan Nurlely Darwis. *Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian.* Justice Mitra Manajemen. Vol.7. No.2 (2015).

Syafrina, Andina, dkk.. *Preferensi Masyarakat tentang Lingkungan Perumahan yang Ingin Ditinggali*. RUAS (Review of Urbanism and Architectural Studies). Vol.16. No.1 (Juni 2018).

Veronika Nauli Lumban Batu dan I Made Dedy Priyanto. *Gugatan Sederhana sebagai Instrumen Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah pada Perbankan*. Jurnal Kertha Desa. Vol.11. No.10 (2023).

Yudhantaka, Lintang. *Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling*. Yuridika. Vol.32. No.1 (Januari 2017).

Website

Annisa. *Pengertian Somasi, Dasar Hukum, Bentuk, Cara dan Manfaatnya*. diakses dari https://fahum.umsu.ac.id/info-pengertian-somasi-dasar-hukum-bentuk-cara-dan-manfaatnya/. diakses pada 25 Juni 2025.

Lembaga Bantuan Hukum Pengayoman. *Wajibkah Melakukan Somasi Sebelum Mengajukan Gugatan Wanprestasi ke Pengadilan*?. diakses dari https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/wajibkah-melakukan-somasi-sebelum-mengajukan-gugatan-wanprestasi-ke-pengadilan/. diakses pada 25 Juni 2025.

Rohman, M Saiful. *Lima Tahun*, *Lahan Produktif Sidoarjo Menyusut 400 Hektare*, *Ini Kecamatan dengan Lahan Produktif Terkecil*. diakses dari https://radarsidoarjo.jawapos.com/kotadelta/854946592/lima-tahun-lahan-produktif-sidoarjo-menyusut-400-hektareini-kecamatan-dengan-lahan-produktifterkecil. diakses pada 25 November 2024.

Surya Pos. *Tipu Gelap Penjualan Rumah*, *Dirut Pengembang Perumahan di Sidoarjo Ditangkap Polisi*. diakses dari https://suryapos.id/tipu-gelap-penjualan-rumah-dirut-pengembang-perumahan-di-sidoarjo-ditangkap-polisi/. diakses pada 17 Juni 2025.

Urban.id. *5 Alasan Pilih Hunian di Perumahan Lebih Menjanjikan*. diakses dari https://kumparan.com/urbanid/5-alasan-pilih-hunian-di-perumahan-lebih-menjanjikan-1551446330576352353. diakses pada 20 November 2024.

Sumber Hukum

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 11. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821.

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 165. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3886.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624.

Peraturan Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana. Berita negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42.

Sumber Lain

Wawancara dengan Advokat Perqara. *Penyelesaian Kasus Wanprestasi PPJB melalui Gugatan Sederhana*. Sidoarjo 23 Juni 2025.