

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI OLEH  
DEVELOPER TERHADAP KONSUMEN PROPERTY  
(Studi Kasus : PUTUSAN MA Nomor  
422/Pid.B/2018/PN.Jkt.Tim )**

**SKRIPSI**

**Oleh:**

**Yehuda Revival Liardons Kacaribu**

**1940050044**



**PROGRAM STUDI HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2023**

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI OLEH  
DEVELOPER TERHADAP KONSUMEN PROPERTY  
(Studi Kasus : PUTUSAN MA Nomor  
422/Pid.B/2018/PN.Jkt.Tim )**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh  
gelar Sarjana Hukum (S.H.) Pada Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia

**Oleh:**

**Yehuda Revival Liardons Kacaribu**

**1940050044**



**PROGRAM STUDI HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2023**

**VISI DAN MISI**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

**VISI**

“Menjadi Fakultas Hukum unggulan di kawasan Asia pada tahun 2030 di bidang, penelitian dan pengabdian kepada masyarakat di bidang ilmu hukum yang antisipatif terhadap perubahan dan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi dalam era globalisasi yang sesuai dengan nilai-nilai kristiani dan pancasila.”

**MISI**

1. Mempersiapkan sarjana hukum yang mampu menggunakan dan mengembangkan ilmu dan teknologi dibidang perkembangan ilmu hukum melalui pendekatan ilmiah, interdisipliner, dan transnasional sesuai dengan aturan perkembangan zaman agar mampu bersaing di era global.
2. Mempersiapkan sarjana hukum yang menguasai ilmu dan senantiasa menegakkan nilai moral, etika serta rasa cinta kepada Negara, berperilaku yang demokratis dan menjunjung tinggi nilai-nilai agama.
3. Mengembangkan pengetahuan umum, yang berwawasan nasional dan internasional.
4. Mengembangkan dan meningkatkan penelitian serta profesionalisme dalam ilmu pengetahuan hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.
5. Menyelenggarakan jenjang pendidikan akademik berkelanjutan dan profesi dalam bidang hukum.
6. Mendorong penelitian dan pengabdian masyarakat yang dapat meningkatkan kesadaran hak dan kesadaran hukum serta kesejahteraan rakyat Indonesia.
7. Membina hubungan kerjasama dengan praktisi hukum dan instansi penegakan hukum serta instansi-instansi lainnya baik negeri maupun swasta, lembaga-lembaga gerejawi dalam pengembangan dan implementasi ilmu hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.



## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yehuda Revival Liardons Kacaribu  
NIM : 1940050044  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Fakultas Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul "Analisis Yuridis Pembuatan Wanprestasi Oleh Developer Terhadap Konsumen Property (Studi Kasus : Putusan Ma Nomor 422/Pid.B/2018/PN.Jkt.Tim )" adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 10 Februari 2023


**Yehuda Revival Liardons Kacaribu**



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM**

**PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR**

“Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer Terhadap Konsumen Property (Studi Kasus : Putusan Ma Nomor 422/Pid.B/2018/PN.Jkt.Tim)”

Oleh:

Nama : Yehuda Revival Liardons Kacaribu  
NIM : 1940050044  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Peminatan : Hukum Ekonomi

telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Sarjana Strata Satu pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia,

Jakarta, 10 Februari 2023

Menyetujui:

Pembimbing I

Pembimbing II

**Dr. Aartje Tehupeiory S.H., M.H**  
NIDN : 0314086404

**I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H**  
NIDN : 0017115803

Ketua Program Studi

Dekan

**Dr. Rr. Ani Wijayati, S.H., M.Hum**  
NIDN : 03270046303



**Dr. Hendri Jayadi Pandiangan, S.H., M.H**  
NIDN : 0302117904





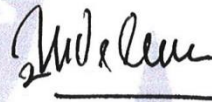
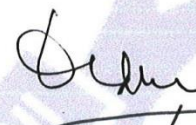

**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM**

**PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR**

Pada Tanggal 10 Februari 2023 telah diselenggarakan Sidang Tugas Akhir untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Yehuda Revival Liardons Kacaribu  
NIM : 1940050044  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Peminatan : Hukum Ekonomi

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Yuridis Pembuatan Wanprestasi Oleh Developer Terhadap Konsumen Property (Studi Kasus : Putusan Ma Nomor 422/Pid.B/2018/PN.Jkt.Tim)” oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan dalam Tim Penguji	Tanda Tangan
1. Dr. Aartje Tehupeiory S.H., MH	Sebagai Ketua	
2. I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H	Sebagai Anggota	
3. Dr. Wiwik Sri Widyarty, S.H., M,H	Sebagai Anggota	

Jakarta, 10 Februari 2023

## HALAMAN PENGESAHAN

### **ANALISIS YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI OLEH DEVELOPER TERHADAP KONSUMEN PROPERTY (Studi Kasus : PUTUSAN MA Nomor 422/Pid.B/2018/PN.Jkt.Tim )**

#### SKRIPSI

**Untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada  
Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia**

Disusun oleh :

Nama : Yehuda Revival Liardons Kacaribu

NIM : 1940050044

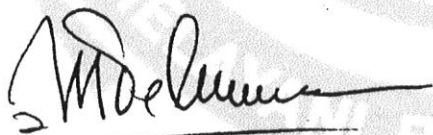
Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 10 Februari 2023 dan dinyatakan telah lulus dan memenuhi syarat  
untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S1)

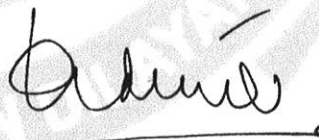
#### Susunan Tim Penguji

**Pembimbing Utama**

**Pembimbing Pendamping**



(Dr. Aartje Tehupeiory S.H., M.H)



(I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H)

#### Anggota Tim Penguji



(Dr. Wiwik Sri Widyarty, SH., MH)



## UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

### PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yehuda Revival Liardons Kacaribu  
NIM : 1940050044  
Fakultas : Fakultas Hukum  
Program Studi : Hukum  
Jenis Tugas Akhir : Skripsi  
Judul : "Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer Terhadap Konsumen Property (Studi Kasus : Putusan Ma Nomor 422/Pid.B/2018/PN.Jkt.Tim)".

Menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Noneksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundangan-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Dibuat di Jakarta  
Pada Tanggal 10 Februari 2023  
Yang menyatakan



Yehuda Revival Liardons Kacaribu



## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan karuni-Nya, skripsi saya yang berjudul Analisis Yuridis Pembuatan Wanprestasi Oleh Developer Terhadap Konsumen Properti (Studi Kasus : Putusan Mahkamah Agung nomor 422/Pid.B/2018/PN.Jkt.Tim ) ini telah berhasil diselesaikan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia. Penulisan skripsi ini dibuat dalam rangka memberikan pemahaman kepada masyarakat khususnya mengenai tanggung jawab pembangunan properti yang dilakukan oleh developer yang wanprestasi juga untuk memahami dan mengerti Upaya hukum dilakukan oleh konsumen properti terhadap developer yang melakukan wanprestasi. Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis baik materil maupun immateril untuk dapat menyelesaikan penulisan ini pada tepat waktu.

Dalam penulisan skripsi ini tidak akan terealisasikan tanpa adanya bantuan sertakemurahan hati dari berbagai pihak. Oleh kaarena itu, di samping rasa syukur yangtak terhingga atas nikmat yang telah diberikan oleh Tuhan yang Maha Esa penulis juga sampaikan rasa terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada Ibu Dr. Aartje Tehupeiry, S.H., M.H. sebagai Dosen Pembimbing I dan Ibu Dewa Ayu Widyani , S.H., M.H sebagai Dosen Pembimbing II yang telah membimbing saya mulai dari awal hingga terselesaikannya penyusunan skripsi ini. Serta penghargaan yang setulus-tulusnya kepada:

1. Orang tua Tercinta saya Ayah Alm. FeberAnto Kacaribu dan Ibu Helmiwaty Br Ginting yang sudah mendidik saya sampai sedewasa ini dan yang selalu mendoakan dan memberi dukungan dalam menyelesaikan studi dan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H, MBA. selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.

3. Bapak Dr. Hendri J Pandiangan , S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
4. Ibu Elly Pandiangan S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
5. Ibu Dr. Aartje Tehupeioriy S.H., M.H , dan Ibu Dewa Ayu Widyani, S.H.,M.H, selaku Pembimbing Skripsi saya, yang di tengah kesibukannya telah memberikan bimbingan sehingga pembuatan karya tulis ini dapat selesai.
6. Untuk saudara saya Isac Brayen Graham Kacaribu dan Yakhin Boas Kacaribu yang sudah menemani saya sehingga saya tidak kesepian dalam perjalanan kehidupan serta yang selalu memberi semangat dan menghiburan pada saat suntuk dalam penulisan skripsi ini.
7. Untuk sanak Family Paman Robby Ginting dan keluarga, Kakek dan Nenek Ribu, Ibu Yanti Br Ginting dan keluarga, Pak Jonianto Kacaribu dan keluarga, Pak Lukas Kacaribu dan keluarga, Ibu Srihayati br Kacaribu dan Keluarga, Pak Fernando Kacaribu serta Nenek Iting yang selalu mendoakan dan selalu mendampingi dalam proses penulisan skripsi ini juga menyediakan makanan di saat penulis suntuk
8. Untuk Mentor saya Pastor Ferando Ginting dan Keluarga yang selalu membuat saya untuk selalu fokus dalam proses penyelesaian skripsi ini
9. Terimakasih Kepada sahabat saya Jan Frisman Saragi, Milarika Sinaga, Yohana br Sembiring, Yuni Sembiring, Emma br Sinaga, Edy Menanti Butar Butar Alm. Josianto Berutu yang telah memberikan semangat dan menghibur serta saran saran pada saat dalam penulisan skripsi ini.
10. Angkatan 2019 Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia yang selalu hadir dalam setiap permasalahan yang saya hadapi.
11. Seluruh teman seperjuangan kelas B FH UKI 2019 yang telah menjadi kawan, sahabat yang menyenangkan dan selalu memberi dukungan
12. Terkhusus kepada Sahabat Penulis Brian Rivaldo Hutapea, David Kristo Gultom, Steven Mart, Miranda Angela Saragih, Ira Sirait, Ingrid Palmarum, Grace Rosalinda, Crespo Desnito, Menanti Debora,

Salmen Jaindru Purba, dan Hesty br Ginting yang telah bersama-sama berjuang untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

13. Untuk Teman Seperjuangan Dustin Farrel Sembiring, Victory Sembiring, Dhendy Franata, Ariel Felix Najogi sagala, Andre Samosir, Hugo Primsa Purba, Indo Paskaroja Munthe dan Jeryco Silitonga yang telah memberi semangat kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
14. Untuk Teman dari AODRA Team Karo yang telah menghibur saya selama proses pengerjaan skripsi ini.
15. Untuk Teman dari Gereja Tower Of Praise Kabanjahe yang telah mendukung saya selama proses pengerjaan skripsi ini

Saya berharap Tuhan berkenan membalas segala kebaikan yang telah diberikan oleh semua teman-teman, sahabat kepada pihak penulis. Terima kasih untuk segala bantuan baik materil maupun immateril yang telah diberikan kepada penulis, semoga Tuhan berkenan membalas semua kebaikan yang telah diberikan teman-teman kepada penulis. Penulis juga meminta maaf saat ada kata-kata yang menyinggung dalam tulisan skripsi ini kiranya teman-teman selalu di berikan kesehatan dan semoga kelak jika kita berjodoh kita bisa bertemu dengan keadaan yang sehat.

Jakarta, 25 Januari 2023

Penulis

Yehuda Revival Liardons Kacaribu

## DAFTAR ISI

<b>VISI DAN MISI.....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Permasalahan .....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Ruang lingkup Penelitian .....	10
D. Tujuan Penelitian.....	10
E. Metode penelitian .....	10
1. Pendekatan Penelitian.....	10
2. Sumber Bahan Hukum .....	11
3. Teknik Pengumpulan Data .....	12
4. Analisis Data .....	12
F. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep .....	12
1. Kerangka teori .....	12
2. Kerangka Konsep .....	15
G. Sistematika Penulisan Skripsi.....	18
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>20</b>
A. Hukum Perlindungan Konsumen .....	20
1. Pengertian Perlindungan Konsumen .....	20
2. Asas Hukum Perlindungan Konsumen.....	21
3. Tujuan Hukum Perlindungan Konsumen .....	22
B. Berbagai Pengertian Hukum Perlindungan Konsumen .....	23
1. Tinjauan Umum Konsumen .....	24
C. Hak dan Kewajiban Konsumen .....	25
D. Tinjauan Umum Pelaku Usaha.....	26
E. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha .....	27
F. Perbuatan Yang di Larang Pelaku Usaha .....	28
G. Pengertian Property .....	29



H. Pengertian developer .....	32
I. Pengertian Perjanjian, Perikatan dan Syarat Terjadinya Perjanjian .....	33
1. Perjanjian.....	33
2. Perikatan.....	34
3. Syarat Sahnya Perikatan/Perjanjian.....	37
J. Perjanjian pengikatan jual beli .....	40
K. Pihak pihak yang terkait di dalam jual beli .....	42
1. Pemerintah.....	42
L. Bank.....	44
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT.....	45
M. Pengertian Prestasi dan Wanprestasi .....	46
N. Pengertian penipuan .....	49
O. Pengertian tanah girik.....	51
<b>BAB III TANGGUNG JAWAB DEVELOPER AKIBAT WANPRESTASI TERHADAP KONSUMEN PROPERTI.....</b>	<b>52</b>
A. Kronologis Terjadinya Perjanjian Penjualan .....	52
B. Tahap Transaksi.....	57
C. Tanggung Jawab Dari Wanprestasinya Developer.....	63
1. Tanggung jawab developer .....	63
2. Tanggung Jawab Notaris .....	69
3. Proses Tanah Girik Ke SHM.....	73
4. Tata cara perjanjian properti.....	77
D. Analisis Perlindungan Konsumen terhadap dari Putusan MA nomor 422/Pid/B/2018/PN.Jkt.Tim .....	79
<b>BAB IV UPAYA HUKUM KONSUMEN TERHADAP DEVELOPER WANPRESTASI.....</b>	<b>81</b>
A. Upaya Hukum Dalam Sengketa Developer Wanprestasi .....	81
B. Analisis Putusan Hukum .....	89
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>92</b>
A. Kesimpulan.....	92
B. Saran .....	93
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>94</b>

## ABSTRAK

- A. Nama : Yehuda Revival Liardons Kacaribu  
B. NIM : 1940050044  
C. Program Khusus : Hukum Pidana  
D. Judul : Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer Terhadap Konsumen Property (Studi Kasus : Putusan Ma Nomor 422/Pid.B/2018/PN.Jkt.Tim)  
E. Halaman : i-ix 112 halaman + Daftar Pustaka + lampiran  
F. Kata Kunci : Perbuatan wanprestasi, Developer, Konsumen  
G. Ringkasan Isi :

Saat ini pembangunan perumahan sering terjadi dan pengembang sudah mulai mempromosikan bangunan tersebut sebelum bangunan tersebut selesai dibangun oleh developer. Namun permasalahan yang sering muncul adalah developer memiliki niat buruk dengan berbagai hal yang merugikan konsumen. Dalam hal ini pihak pengembang beritikad buruk dengan menjual tanah yang bukan Surat hak milik (Tanah Girik ), tapi mengaku bahwa properti tersebut sebagai Surat hak milik .Karena di era sekarang ini banyak developer yang ingin instan melakukan perputaran uang mereka sendiri tanpa memikirkan konsekuensi yang akan di hadapi ke depannya. Rumusan masalah skripsi ini adalah bagaimanakah tanggung jawab developer yang melakukan wanprestasi terhadap konsumen properti dan upaya hukum apa yang dapat konsumen lakukan pada saat developer melakukan wanprestasi.

Metode Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, dengan pendekatan kasus atau case approach . data yang digunakan data sekunder berupa bahan hukum primer primer yaitu perundang undangan dan putusan bahan hukum sekunder pendapat para ahli . Bahan Hukum Tertier, yaitu seperti kamus hukum, jurnal hukum, ensiklopedia, kemudian bahan hukum yang terkumpul disusun dan di analisis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bahwa Secara pidana developer yang memproduksi perumahan tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan saat promosi dapat dilaporkan dengan tuduhan melanggar pasal 8 ayat (1) huruf f undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, Ancaman pidana lain bagi developer yang membangun perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi dan persyaratan yang diperjanjikan juga diatur dalam pasal 134 jo pasal 151 Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman yaitu denda maksimal Rp.5 miliar

- H. Daftar Refrensi : 30 buku + 4 Perundang-undangan  
I. Dosen Pembimbing I : Dr. Aartje Tehupeiory, SH.,MH  
Dosen Pembimbing II : I Dewa Ayu Widyani, SH.,MH

Jakarta, 25 Januari 2023  
Penulis

Yehuda Revival Liardons Kacaribu



## **ABSTRACT**

- A. *Name* : *Yehuda Revival Liardons Kacaribu*  
B. *S.I.N* : *1940050044*  
C. *Speciality Program* : *Economic law*  
D. *Judul* : *Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer Terhadap Konsumen Property (Studi Kasus : Putusan Ma Nomor 422/Pid.B/2018/PN.Jkt.Tim)*  
E. *Page* : *i-ix 112 page + bibliography + attachment*  
F. *Keywords* : *Defaul act. Developer, Property Consumers*  
G. *Content Summary* :

Currently, housing construction often occurs and developers have started promoting the building before the building is completed by the developer. However, the problem that often arises is that developers have bad intentions with various things that are detrimental to consumers. In this case the developer is in bad faith by selling land that is not a freehold title (Tanah Girik), but admits that the property is a freehold title. Because in this era many developers want to make their own money flow instantly without thinking about the consequences that will follow. faced in the future. The formulation of the problem in this thesis is what are the responsibilities of developers who default on property consumers and what legal remedies consumers can take when developers commit defaults.

This research method is a normative legal research, with a case approach. the data used is secondary data in the form of primary legal materials, namely legislation and decisions of secondary legal materials opinions of experts. Tertiary Legal Materials, namely legal dictionaries, legal journals, encyclopedias, then the collected legal materials are compiled and analyzed.

The results of the study show that criminally developers who produce housing not in accordance with the promises stated during the promotion can be reported on charges of violating Article 8 paragraph (1) letter f of law number 8 of 1999 concerning consumer protection. Other criminal threats for developers who build housing that does not comply with the agreed criteria, specifications and requirements is also regulated in article 134 in conjunction with article 151 of Law number 1 of 2011 concerning housing and residential areas, namely a maximum fine of IDR 5 billion

- H. *Reffrence List* : *30 books + 4 legislation*  
I. *Supervisor I* : *Dr. Aartje Tehupeiory, SH.,MH*  
*Supervisor II* : *I Dewa Ayu Widyani, SH., MH*



*Jakarta, 24 January 2023*  
*Author*

*Yehuda Revival Liardons Kacaribu*

