

PERBUATAN MELAWAN HUKUM SECARA PIDANA AKIBAT JANJI PENGEMBANG TERHADAP KONSUMEN RUMAH PEMUKIMAN

Etty Utju Ruhayati*

ABSTRACT

The housing consumers often face problems, among others the deed done against the penal code by the developer such as breaking the contract, fraud, and fictive housing stock, and so on. These deeds against the law should be brought to the state court according to the existing penal law. In this article, the writer is trying to discuss the legal relationship between the consumer and the developer on how to enforce the law when they are facing legal problems.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Janji Pengembang.

I. PENDAHULUAN

Hubungan hukum antara pengembang dan konsumen rumah pemukiman diikat oleh suatu perjanjian yang disepakatinya, yaitu berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta dan berdasarkan janji pengembang dalam brosur/iklan. Konsumen menginginkan bahwa pembelian rumah yang diinginkannya adalah sesuai dengan yang ditawarkan pengembang, sebagai janji pengembang yang harus dipenuhi/dilaksanakan pengembang. Jual-beli antara konsumen dan pengembang tentang rumah yang dijanjikan oleh pengembang, misalnya pengembang menjanjikan komplek rumah pemukiman yang dibangunnya bebas banjir, harus dilaksanakan dan rumah yang dibangunnya itu tidak fiktif.

Pengembang dengan cara meyakinkan konsumen telah menjanjikan fasilitas menarik kepada konsumen, agar konsumen tertarik untuk memiliki rumah di pemukiman perumahan yang akan dibangun pengembang. Kadangkala setelah konsumen mengadakan perjanjian atas rumah yang disepakati tersebut, ternyata rumah di pemukiman yang ditawarkan pengembang adalah fiktif atau rumah yang telah dihuni konsumen adalah banjir. Permasalahan yang terjadi antara pengembang dan konsumen

* Staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta.

akan dapat menimbulkan perbuatan melawan hukum secara pidana yang dilakukan oleh pengembang terhadap konsumen rumah pemukiman.

Fakta-fakta mengenai masalah perbuatan melawan hukum mengenai rumah pemukiman antara pengembang dan konsumen telah banyak dikemukakan oleh media masa atau oleh informasi secara umum di masyarakat melalui Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI). Mengenai hubungan hukum antara pengembang dan konsumen dalam praktek di lapangan, ternyata konsumen seringkali berada pada posisi yang lebih lemah dari pengembang. Berkaitan dengan permasalahan yang timbul antara pengembang dan konsumen, pembahasannya akan dibatasi berdasarkan penelitian perumahan di wilayah Jabotabek dari media masa dan di lokasi suatu perumahan wilayah Tangerang.

Berbagai permasalahan yang dapat timbul dari jual-beli rumah pemukiman yang merugikan konsumen dihadapi konsumen dengan berbagai cara, yaitu melalui jalur hukum atau musyawarah, atau bahkan tidak melakukan tindakan apapun. Karena itu, agar kepentingan konsumen dapat lebih diperhatikan/dilindungi, maka seyogyanya penegak hukum dapat menanggulangnya. Dalam hal tersebut, pengembang harus dapat mempertanggungjawabkan perbuatan melawan hukumnya secara perdata ataupun secara pidana yang dilakukan oleh pengembang terhadap konsumennya. Berkaitan dengan hal-hal yang telah dikemukakan, yang akan dikaji pada tulisan ini adalah mengenai hubungan hukum antara pengembang dan konsumen, perbuatan melawan hukum secara pidana oleh pengembang, dan penanggulangannya melalui penegakan hukum atas permasalahan yang timbul antara pengembang dan konsumen.

II. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGEMBANG DAN KONSUMEN

Pembelian rumah merupakan hubungan hukum antara pengembang dan konsumen, sebab ada kesepakatan antara pengembang dan konsumen, termasuk mengenai janji pengembang. Janji pengembang harus dipenuhi oleh pengembang, karena apabila tidak dipenuhi baik sebagian kecil ataupun sebagian besar maka timbul masalah antara pengembang dan konsumen. Seperti telah dikemukakan sebelumnya, bahwa hubungan hukum antara pengembang dan konsumen adalah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata dan berdasarkan janji pengembang dalam brosur/iklan.

Pasal 1320 KUHPerdota merupakan dasar hukum bagi perjanjian tertulis, karena dalam pasal tersebut mengatur tentang persyaratan sahnya suatu persetujuan/perjanjian di antaranya mengenai ada hal tertentu sebagai obyek perjanjian dan adanya kesepakatan antara para pihak. Selain perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota, ada janji pengembang berupa iklan di media cetak ataupun media elektronika yang menyebabkan ketertarikan konsumen untuk membeli rumah dari pengembang. Mengenai iklan tersebut tidak dituangkan dalam perjanjian, melainkan di luar perjanjian, namun bisa mengikat pengembang apabila ternyata kondisi rumah tidak sesuai dengan iklan.

Janji pengembang berupa iklan/brosur adalah berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdota, yang dapat disebut sebagai bentuk perjanjian secara tidak tertulis karena tidak dituangkan dalam perjanjian yang ditandatangani para pihak. Walaupun tidak ditandatangani para pihak, bukan berarti tidak mengikat sebab janji pengembang dalam iklan adalah bentuk perikatan yang bersumber pada undang-undang. Pasal 1338 KUHPerdota menyebutkan bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dalam bentuk apapun, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, konsumen, dan ketertiban umum.

Yang dimaksud dengan hubungan hukum antara pengembang dan konsumen dalam tulisan ini adalah "Janji pengembang kepada konsumen atas jual beli rumah". Janji pengembang merupakan janji yang harus dilaksanakan oleh pengembang, apabila konsumen telah membeli rumah atau terjadi peralihan kepemilikan barang/rumah. Janji tersebut merupakan perjanjian yang disetujui oleh pengembang (penjual) dan konsumen (pembeli) dalam transaksi jual beli rumah. Perjanjian adalah suatu persetujuan yang diakui oleh hukum dan merupakan kepentingan pokok dalam transaksi jual beli, dengan maksud agar perjanjian antara penjual dan pembeli dapat mengikat secara sah (Muhammad, 1990: 93-94).

Mengikat secara sah, artinya perjanjian itu menumbuhkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang mengadakan perjanjian yang diakui oleh hukum (Muhammad, 1990: 94). Pasal 1304 KUHPerdota memuat suatu penentuan arti dari suatu ancaman hukuman, yang dijanjikan dalam suatu perjanjian, yaitu suatu janji untuk menjamin pelaksanaan perjanjian diwajibkan melakukan hal tertentu jika perjanjian tidak dilaksanakan. Menurut Wirjono, yang dimaksud dengan jaminan pada Pasal 1304 KUHPerdota adalah apabila ada wanprestasi (tidak memenuhi janji) maka pihak yang dijanjikan dapat menggugat agar yang memberikan janji

melaksanakan janjinya kepada yang dijanjikan sesuai dengan yang telah dijanjikan atau berupa ganti rugi sesuai seperti yang telah dijanjikan (Prodjodikoro, 1992: 75). Seperti telah dikemukakan, bahwa perjanjian jual beli merupakan suatu perikatan yang disetujui antara para pihak. Suatu perikatan ialah suatu hubungan hukum antara dua pihak, yang mana pihak yang satu berhak menuntut "prestasi" (suatu hal) dari pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi itu (Subekti, 1987:1).

Apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasi tersebut, maka ia telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban untuk melaksanakan perjanjian yang telah disepakati (Subekti, 1987: 93). Akibat dari janji pengembang terhadap konsumen yang tidak dipenuhi dapat menimbulkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum secara perdata maupun secara pidana, yang selanjutnya perbuatan melawan hukum secara pidana merupakan pembahasan pokok pada tulisan ini.

III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM SECARA PIDANA OLEH PENGEMBANG

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan pengembang terhadap konsumen, dikarenakan pengembang telah melakukan penyimpangan/pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penyimpangan tersebut dapat mengakibatkan timbulnya perbuatan/tindak pidana oleh pengembang (perbuatan melawan hukum secara pidana), dan/atau perbuatan melawan hukum secara perdata. Perbuatan pengembang dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum secara pidana, antara lain apabila perbuatan pengembang tidak memenuhi janji seperti ditawarkan pengembang di iklan/brosur yang disebut sebagai tindak pidana penipuan. Selain perbuatan pengembang yang melakukan tindak pidana penipuan itu, pengembangpun dapat pula melakukan tindak pidana pemalsuan sertifikat, pengadaan rumah fiktif, dan lain-lain.

Bertitik tolak dari perbuatan melawan hukum secara pidana atau tindak pidana yang dilakukan pengembang terhadap konsumen, maka akan dikemukakan lebih lanjut uraian mengenai istilah "pengembang" pada tulisan ini. Pengembang adalah produsen yang mempunyai kegiatan usaha dalam bidang pembangunan perumahan, yaitu produsen yang menawarkan/menjual produknya dan mempunyai kewajiban terhadap konsumen (Djumhana, 1994: 363). Lebih jelasnya, yang dimaksud dengan istilah "pengembang" pada tulisan ini adalah suatu organisasi yang

dinamakan perseroan terbatas (PT), yang membuat rumah di komplek tertentu dan menjual rumah kepada konsumen serta bertanggung jawab atas perjanjian jual beli terhadap konsumen atas yang dijanjikannya. Sebaliknya yang dimaksud konsumen adalah orang yang membeli rumah dari pengembang, untuk kebutuhan diri sendiri dan/atau beserta kekurangannya.

Apabila pengembang melakukan penipuan, seperti pengadaan rumah fiktif, memberikan sertifikat palsu, atau menjual rumah tidak sesuai dengan yang dijanjikan, maka konsumen dapat menuntut pengembang baik secara perdata dan/atau pidana. Dalam masalah penipuan tersebut, penekanan masalah lebih dititikberatkan pada perbuatan melawan hukum secara pidana yang dilakukan pengembang terhadap konsumen. Pengembang merupakan badan hukum berbentuk perseroan terbatas, karena itu tanggung jawab pengembang tidak bersifat individu melainkan menyangkut badan hukum beserta organnya yang bersifat kolektif. Konsumen dapat menuntut pengembang sebagai badan hukum melalui jalur hukum, agar pengembang mempertanggungjawabkan perbuatan melawan hukumnya secara pidana yang dilakukan oleh badan hukum ataupun organnya.

Tanggung jawab badan hukum diatur dalam anggaran dasarnya dan/atau undang-undang serta peraturan-peraturan lainnya yang memuat persyaratan konstitutif dari badan hukum. Hukum atau peraturan badan hukum itu dimaksudkan untuk dapat mengukur atau memperhitungkan perbuatan organ badan hukum sebagai pengurus yang mewakili badan hukum (pengembang). Perbuatan melawan hukum secara pidana dari badan hukum itu dimaksudkan dalam undang-undang pidana Indonesia adalah kejahatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum, yang tidak menutup kemungkinan dikenakan pula sanksi hukum administrasi negara atau gugatan perdata (Dipradja, 1983: 25).

Perbuatan melawan hukum secara pidana yang dilakukan pengembang (badan hukum) dikarenakan pengembang telah melakukan perbuatan atau "tindak pidana", yaitu pengembang telah melakukan pelanggaran hukum pidana yang bersifat melawan hukum. Istilah "tindak pidana" merupakan terjemahan dari istilah "strafbaarfeit" yang digunakan oleh peraturan perundang-undangan Indonesia (Dipradja, 1983: 16). Pengertian istilah "perbuatan melawan hukum" sebagai terjemahan dari bahasa Belanda yang dikenal dengan istilah "onrechtmatigedaad". Perlu dikemukakan di sini, bahwa pada awalnya pengertian istilah "perbuatan melawan hukum" diartikan secara sempit, kemudian mengalami

perkembangan dengan diartikan secara luas, yaitu meliputi perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat (Prodjodikoro, 1992: 13).

Permasalahan perbuatan melawan hukum secara pidana yang dilakukan pengembang (badan hukum) merupakan suatu hal yang bersifat kompleks dan rumit, terutama bagi pihak konsumen yang menjadi korban perbuatan pengembang. Menghadapi permasalahan tersebut, konsumen dihadapkan kepada problema yang cukup menyulitkan untuk dapat menuntut haknya yang telah dirugikan oleh pengembang, agar pengembang dapat mempertanggungjawabkan melalui jalur hukum yang benar dan adil. Hal demikian disebabkan, kenyataan yang sering kali konsumen tidak mendapatkan perlindungan yang layak melawan proses hukum berhubung keadaan konsumen tidak mempunyai uang/biaya cukup untuk mendapatkan kebenaran dan keadilan.

Konsumen memerlukan penegakan hukum bagi perlindungan dirinya yang menjadi korban perbuatan pidana (perbuatan melawan hukum secara pidana), suatu badan hukum yang berbentuk perseroan terbatas atau organ badan hukum telah merugikan konsumen (pembeli rumah) dengan perbuatan pidananya itu. Seperti telah dikemukakan sebelumnya bahwa perbuatan pidana tersebut adalah berasal dari istilah bahasa Belanda "strafbaarfeit", yaitu perbuatan yang diancam pidana karena bersifat melawan hukum berkaitan dengan kesalahan dan dilakukan oleh orang yang mampu bertanggungjawab (Moeljatno, 1987: 56).

Menurut Moeljatno, bersifat melawan hukum itu berarti bertentangan dengan hukum, atau tidak sesuai dengan larangan atau keharusan hukum, atau menyerang suatu kepentingan hukum yang berlaku (Sianturi: 1996 : 141). Bersifat melawan hukum itu adalah merupakan unsur yang termasuk dalam perbuatan pidana material, sedangkan pertanggungjawaban pidananya bertitik tolak pada unsur kesalahan (Saleh, 1983 : 60 & 76). Bertolak dari sifat melawan hukum yang berkaitan erat dengan masalah pertanggungjawaban pidana, maka perbuatan pengembang itu dikategorikan sebagai telah melakukan perbuatan pidana dan harus mempertanggungjawabkan perbuatannya sesuai dengan hukum.

IV. PENANGGULANGAN HUKUM ATAS PERMASALAHAN PENGEMBANG DAN KONSUMEN

Perbuatan melawan hukum secara pidana yang dilakukan pengembang terhadap konsumen harus diselesaikan dengan melakukan penanggulangan atau penegakan hukum melalui jalur hukum yang diatur oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Permasalahan antara pengembang dan konsumen apabila diselesaikan melalui prosedur atau proses hukum, tentunya akan melalui proses peradilan di mana hakim yang akan menyelesaikan perkara akan memutuskannya dalam bentuk putusan hakim. Hakim dalam menerapkan perkara adalah berdasarkan pada "kesalahan" pengembang (badan hukum) agar pengembang itu dapat dipertanggungjawabkan secara pidana.

Kesalahan pengembang sebagai badan hukum/usaha dapat disebabkan karena telah melanggar ketentuan Pasal 5 Ayat (2) jo Pasal 29 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa kewajiban yang harus dilaksanakan oleh badan hukum (pengembang), antara lain:

- a. mengikuti persyaratan teknis, ekonomis, dan administratif;
- b. melakukan pemantauan lingkungan yang terkena dampak berdasarkan rencana pemantauan lingkungan;
- c. melakukan pengelolaan lingkungan berdasarkan rencana pengelolaan lingkungan.

Pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilakukan oleh pengembang, pelaksanaannya harus berpedoman kepada kegiatan yang bersifat lintas sektoral yang memperhatikan faktor jumlah penduduk, tata guna tanah, pembiayaan, fasilitas sosial, dan faktor penunjang lainnya (Djumhana, 1994 : 151). Adapun yang diinginkan konsumen (pembeli rumah dari pengembang) adalah berupa perlindungan hukum dan kepastian hukum yang memadai tentang pembelian rumah sesuai dengan yang dijanjikan pengembang. Keinginan konsumen terutama kalangan menengah ke bawah untuk mendapatkan perlindungan hukum tersebut ternyata kurang dirasakan konsumen, karena pengembang dalam memberikan penawaran untuk membeli rumah yang dibangun pengembang berada pada posisi yang kuat.

Bertitik tolak dari hal yang telah dikemukakan, maka yang dimaksud dengan pengembang adalah perusahaan berbadan hukum yang membangun perumahan kawasan pemukiman untuk hunian konsumen. Perusahaan (pengembang) berkewajiban dan bertanggungjawab dalam pembangunan perumahan dan pemukiman, yaitu memenuhi kebutuhan masyarakat atau konsumen akan tempat tinggal yang layak (baik secara kualitas maupun kuantitas) bagi semua golongan masyarakat. Tentunya apabila pengembang telah melanggar ketentuan perundang-undangan tentang perumahan dan pemukiman tersebut maka pengembang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum secara pidana atau tindak pidana di bidang perumahan dan pemukiman.

Tindak pidana yang dilakukan pengembang dapat berupa kesengajaan atau kelalaian, yaitu pengembang telah melakukan tindak pidana sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Pasal 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 antara lain menyebutkan bahwa pengembang telah melakukan tindak pidana jika melanggar atas kewajiban mengikuti persyaratan teknis, ekologis, dan administratif seperti yang diwajibkan dalam Pasal 5 jo Pasal 29 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992. Jika pengembang dianggap konsumen melakukan tindak pidana sesuai Pasal 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992, maka konsumen dapat menuntut ke pengadilan melalui penuntut umum sebagai proses penegakan hukum untuk menanggulangi permasalahan antara pengembang dan konsumen.

Konsumen pembeli rumah mempunyai hak untuk dilindungi oleh ketentuan hukum yang melindungi kepentingan konsumen, yaitu di antaranya oleh ketentuan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 4 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 mengatur tentang hak konsumen, adalah sebagai berikut:

- a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;

- e. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- f. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Hak konsumen secara umum yang diatur dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sesuai dengan hak konsumen yang khusus diatur dalam Pasal 5 Ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Pasal 5 Ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 mengatur mengenai konsumen pembeli rumah atas hak perumahan, yaitu: "Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/ atau menikmati dan/ atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur".

Dari hal-hal yang telah dikemukakan tentang konsumen dan pengembang itu, maka yang dimaksud dengan konsumen pembeli rumah adalah pembeli rumah dari pengembang yang menginginkan rumah yang dibelinya sesuai dengan penawaran pengembang yang telah disepakati bersama. Mengenai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan konsumen bagi penanggulangan masalah berdasarkan hukum sebenarnya sudah cukup memadai. Tetapi dalam kenyataannya, dalam praktik di lapangan, konsumen sering kali berada dalam posisi yang lebih lemah daripada pengembang. Apalagi, misalkan jika konsumen sudah terlanjur membeli rumah di suatu kawasan pemukiman sering kali mengalami banjir, sehingga tidak mempunyai pilihan lagi sedangkan pengembang tidak bertanggungjawab atas janjinya kepada konsumen.

Walaupun seperti telah diketahui bahwa hukum atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perlindungan konsumen pembeli rumah telah cukup memadai, tetapi konsumen tetap berada pada keadaan/posisi yang dirugikan. Hal tersebut dapat dilihat pada hasil penelitian yang telah dilakukan di salah satu lokasi perumahan dan

pemukiman daerah Tangerang. Data-data yang dihasilkan dari penelitian tentang pemenuhan janji pengembang terlihat bahwa:

- a. Sebagian dari janji pengembang tidak dipenuhi, misalnya mengenai jaminan bebas banjir, ternyata lokasi tersebut tergenang banjir apabila musim hujan tiba. Selain itu, sarana jalan kurang memadai dikarenakan pembuatan jalan tidak menggunakan bahan-bahan yang cukup baik sehingga jalan rusak dan berlubang.
- b. Upaya hukum konsumen akibat pengembang tidak memenuhi sebagian janjinya adalah dengan cara musyawarah (tidak melalui prosedur hukum di pengadilan).

V. PENUTUP

Penerapan pelaksanaan hukum atau ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan konsumen, seyogyanya dapat merupakan penyelesaian/pemecahan masalah yang oleh penegak hukum terhadap permasalahan yang timbul antara konsumen dengan pengembang. Konsumen pembeli rumah berhak mendapatkan informasi yang jelas dan terang dari pihak pengembang bahwa rumah di pemukiman itu sesuai dengan yang dijanjikan pengembang (baik melalui brosur atau media iklan maupun langsung ditempel di tempat pemasaran), sehingga konsumen tidak merasa dirugikan apabila sudah menempati rumah yang dibeli dari pengembang. Pembelian rumah tersebut harus berlandaskan pada ketentuan hukum atau perundang-undangan yang berlaku mengenai jual beli rumah. Hal ini untuk melindungi kepentingan para pihak (konsumen dan pengembang). Perbuatan melawan hukum secara pidana yang dilakukan pengembang terhadap konsumen harus dapat diselesaikan melalui sistem hukum yang efektif dan efisien untuk memulihkan kembali hak dan kepentingan konsumen pembeli rumah yang dirugikan pengembang.

DAFTAR PUSTAKA

- Dipradja, R. Achmad S. Soema. *Pengertian Serta Sifatnya Melawan Hukum bagi Terjadinya Tindak Pidana*. Bandung: Arminco, 1983.
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Ekonomi Sosial Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990.

Prodjodikoro, Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Sumur Bandung, 1992.

Salch, Roeslan. *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana*. Jakarta: Aksara Baru, 1983.

Sianturi, S.R.. *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia dan penerapannya*. Jakarta: Alumni, 1996.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1987.