

Tanggung Jawab Hukum Pengembang Perumahan Kepada Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi

Fitri Setyawati¹

**¹¹Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Dr. Soetomo
Surabaya**

Corresponding Author: fitrisetya1080@gmail.com

Published: Januari 2026

ABSTRAK

Pengadaan perumahan melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melibatkan tiga pihak utama, yaitu konsumen sebagai pembeli rumah, pengembang sebagai penyedia perumahan, dan bank sebagai lembaga pemberi fasilitas kredit. Dalam praktiknya, bank terlebih dahulu menjalin Perjanjian Kerja Sama (PKS/Memorandum of Understanding) dengan pengembang sebagai dasar penyaluran kredit, yang kemudian dilanjutkan dengan perjanjian kredit antara bank dan konsumen berdasarkan kesepakatan jual beli rumah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk mengkaji secara kritis hubungan hukum serta tanggung jawab pengembang terhadap konsumen dalam pengadaan perumahan melalui KPR, khususnya pada pembelian rumah bersubsidi. Pendekatan penelitian dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelaah peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta literatur yang relevan dengan hukum perlindungan konsumen dan hukum perjanjian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hubungan hukum antara pengembang dan konsumen dalam pengadaan perumahan bersifat strict liability, di mana pengembang memiliki tanggung jawab mutlak atas pemenuhan hak-hak konsumen sejak tahap penawaran, pembangunan, hingga serah terima rumah. Pengembang wajib menjamin bahwa rumah yang diserahkan sesuai dengan spesifikasi, kualitas, serta perjanjian yang telah disepakati. Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), pengembang bertanggung jawab memberikan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian apabila rumah yang diserahkan tidak sesuai dengan perjanjian atau menimbulkan kerugian bagi konsumen. Dalam hal terjadi wanprestasi, penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui jalur litigasi di Pengadilan Negeri atau melalui jalur nonlitigasi melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), yang putusannya bersifat final dan mengikat. Oleh karena itu, pembelian rumah bersubsidi secara kredit tidak hanya menimbulkan kewajiban hukum bagi pengembang, tetapi juga menuntut konsumen untuk bersikap lebih cermat dan memahami hak serta risiko hukum yang mungkin timbul guna menghindari kerugian di kemudian hari.

Kata Kunci: Tanggungjawab Hukum, Pengembang, Wanprestasi

© The Author(s). 2021 Open Access This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License, which permits use, sharing, adaptation, distribution and reproduction in any medium or format, as long as you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons licence, and indicate if changes were made. The images or other third party material in this article are included in the article's Creative Commons licence, unless indicated otherwise in a credit line to the material. To view a copy of this licence, visit <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>

PENDAHULUAN

Pertumbuhan jumlah penduduk menyebabkan kebutuhan perumahan meningkat secara signifikan dan menuntut tersedianya hunian layak bagi masyarakat (Santoso, 2014). Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan perlindungan, tetapi juga berkembang menjadi instrumen ekonomi, investasi, serta simbol status sosial (Hanum, 2009). Keterbatasan daya beli menjadikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai pilihan utama masyarakat, karena sistem pembayaran cicilan dianggap lebih terjangkau. Dalam proses ini, terdapat tiga pihak yang terlibat, yaitu konsumen sebagai pembeli, pengembang sebagai penyedia unit rumah, serta bank sebagai kreditur (Miru & Yodo, 2004).

Di sisi lain, tingginya permintaan hunian mendorong tumbuhnya pengembang swasta, namun tidak jarang terjadi wanprestasi berupa keterlambatan pembangunan, spesifikasi yang tidak sesuai, hingga informasi pemasaran yang menyesatkan (Shofie, 2009). Kondisi tersebut menunjukkan posisi konsumen berada dalam kedudukan yang lemah sehingga memerlukan perlindungan hukum. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberi dasar kewajiban pelaku usaha untuk memberikan kompensasi apabila barang atau jasa tidak sesuai perjanjian. Selain itu, mekanisme kredit juga memerlukan kehati-hatian bank, selaras dengan prinsip analisis pembiayaan

The Five C's yang menilai karakter, kapasitas, modal, agunan, dan kondisi usaha debitur (Siamat, 1993).

Mengingat permasalahan hukum dalam transaksi rumah bersubsidi masih sering terjadi, maka kajian mengenai tanggung jawab hukum pengembang dalam perjanjian jual beli rumah bersubsidi menjadi penting untuk memperkuat perlindungan konsumen serta memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan hukum perumahan di Indonesia.

A. Teori Kontraktual

Kontrak adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lain; jika kewajiban tidak dipenuhi, hukum dapat memaksa pemenuhannya atau memberikan pemulihan (Rusli, 2012). KUH Perdata mendefinisikan perjanjian sebagai perbuatan satu orang atau lebih yang mengikatkan diri terhadap orang lain (Pasal 1313), namun definisi ini dinilai terlalu sempit dan terlalu luas sekaligus, karena tidak secara eksplisit mencerminkan hubungan timbal balik dan dapat mencakup ranah hukum keluarga. Asas-asas utama hukum kontrak meliputi:

- Asas konsensualisme: kontrak lahir sejak tercapai kesepakatan para pihak (Pasal 1320 KUH Perdata). Namun kesepakatan harus bebas dari cacat kehendak seperti kekhilafan, penipuan, atau paksaan (Saragih, 1993).
- Asas kebebasan berkontrak: para pihak bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, memilih mitra, mengatur isi dan bentuk perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1337, 1338 KUH Perdata; Syaifuddin, 2012).
- Asas pacta sunt servanda: perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata), sehingga pelanggaran kontrak dapat ditegakkan melalui pengadilan.
- Asas itikad baik: kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik, baik secara subjektif (ketulusan para pihak) maupun objektif (sesuai kewajaran dan keadilan) (Prodjodikoro, 1992).
- Asas kepribadian: perjanjian pada prinsipnya hanya mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1315, 1340 KUH Perdata), kecuali dalam kondisi khusus seperti perjanjian untuk pihak ketiga (Pasal 1317).

Sah atau tidaknya kontrak diukur dari empat syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dua syarat pertama bersifat subjektif, sedangkan dua lainnya bersifat objektif (Syaifuddin, 2012).

B. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum pada dasarnya adalah upaya memberikan pengayoman terhadap hak-hak subjek hukum, khususnya pihak yang lemah, agar terlindungi dari tindakan sewenang-wenang dan dapat menikmati haknya secara aman (Hadjon, 2012; Rahardjo, 2000). Perlindungan ini bertumpu pada pengakuan hak asasi manusia sebagaimana dijamin dalam UUD NRI 1945 dan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Dalam doktrin, perlindungan hukum dibedakan menjadi:

- Perlindungan preventif: memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan ditetapkan, dengan tujuan mencegah terjadinya sengketa.
- Perlindungan represif: penyelesaian sengketa setelah pelanggaran terjadi melalui mekanisme penegakan hukum, baik di peradilan umum maupun peradilan administrasi (Hadjon, 2005; Muchsin, 2003).
- Prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia berpijak pada konsep negara hukum dan pengakuan martabat manusia, dengan Pancasila sebagai dasar filosofis (Hadjon, 2005).

C. Teori Keadilan

Keadilan dipahami sebagai pemberian kepada setiap orang apa yang menjadi haknya secara proporsional, bukan sekadar persamarataan (Santoso, 2014). Dalam pemikiran klasik, Aristoteles memaknai keadilan sebagai kebajikan dalam hubungan dengan orang lain, sedangkan Plato melihat keadilan sebagai harmoni ketika setiap unsur menjalankan perannya secara selaras.

Rawls membagi keadilan ke dalam dua prinsip:

1. Greatest equal liberty: setiap orang berhak atas kebebasan dasar yang sama seluas mungkin, sepanjang sejalan dengan kebebasan orang lain.
2. Difference principle dan fair equality of opportunity: ketidaksetaraan sosial-ekonomi hanya dapat dibenarkan jika menguntungkan kelompok yang paling lemah dan semua orang memiliki kesempatan yang adil untuk meraih posisi tersebut (Fattah, 2015).

Dalam konteks Indonesia, nilai keadilan sosial tercermin dalam sila kelima Pancasila dan menjadi dasar penyelenggaraan negara untuk mewujudkan kesejahteraan, kemakmuran, dan ketertiban bersama (Santoso, 2014).

D. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Tanggung jawab hukum merujuk pada kewajiban subjek hukum untuk memikul sanksi ketika perbuatannya bertentangan dengan hukum, baik karena kesengajaan maupun kelalaian (Kelsen, 2008; Salim & Nurbani, 2009). Dalam konteks perdata, istilah yang digunakan antara lain liability (tanggung gugat) dan responsibility (dimensi politis atau moral) (Salim & Nurbani, 2009).

Dalam hukum perdata dan perlindungan konsumen, dikenal beberapa prinsip tanggung jawab, antara lain:

- Liability based on fault: tanggung jawab didasarkan pada adanya kesalahan yang harus dibuktikan (Pasal 1365–1367 KUH Perdata).
- Presumption of liability: pelaku usaha dianggap bertanggung jawab sampai dapat membuktikan sebaliknya.
- Strict liability: pelaku usaha tetap bertanggung jawab tanpa perlu dibuktikan unsur kesalahan, kecuali dalam keadaan tertentu seperti force majeure.

- Limitation of liability: tanggung jawab dapat dibatasi melalui klausula tertentu, namun dalam hukum konsumen klausula semacam ini dibatasi demi melindungi pihak yang lemah (Shidarta, 2000; Ridwan HR, 2006).

E. Konsep Wanprestasi

Wanprestasi adalah keadaan ketika debitur tidak memenuhi prestasinya sebagaimana diperjanjikan, memenuhi tetapi tidak tepat waktu, tidak sempurna, atau melakukan sesuatu yang dilarang perjanjian (Salim, 2008; Miru, 2007). Pasal 1243 KUH Perdata mengatur bahwa ganti rugi baru dapat dituntut setelah debitur dinyatakan lalai (somasi) dan tetap tidak memenuhi kewajibannya. Akibat wanprestasi dapat berupa:

1. Pemenuhan perikatan;
2. Pemenuhan dengan ganti rugi;
3. Ganti rugi saja;
4. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi, tergantung penilaian hakim (Subekti, 2007; Kansil, 1986).

F. Konsep Perumahan dan Perumahan Subsidi

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mendefinisikan perumahan sebagai kumpulan rumah yang dilengkapi prasarana, sarana, dan utilitas umum, yang berfungsi sebagai hunian layak dan bagian dari pemenuhan kebutuhan dasar manusia. Rumah berperan tidak hanya sebagai tempat berlindung, tetapi juga sebagai pusat pembinaan keluarga dan cerminan harkat martabat penghuninya (Santoso, 2014; Yudohusodo, 1991).

Perumahan subsidi ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang memiliki keterbatasan daya beli dan membutuhkan dukungan pemerintah, antara lain melalui fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) dan skema Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera (Permenpera No. 3 Tahun 2014). Program ini mengatur kriteria rumah sederhana, batas penghasilan MBR, serta bentuk dukungan pembiayaan agar akses terhadap hunian layak menjadi lebih terjangkau.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada pengkajian norma hukum tertulis, asas hukum, doktrin hukum, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tanggung jawab pengembang perumahan dalam perjanjian jual beli rumah bersubsidi. Penelitian hukum normatif dipilih karena objek kajian tidak menitikberatkan pada data empiris lapangan, tetapi pada analisis terhadap ketentuan hukum positif dan konsep teoretis yang mendasarinya (Marzuki, 2013; Soekanto & Mamudji, 2015).

Metode pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan kasus (case approach), dan pendekatan analitis (analytical approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah hierarki serta substansi Undang-Undang Dasar 1945, KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pendekatan kasus digunakan untuk mengkaji contoh putusan pengadilan terkait wanprestasi pengembang sebagai bentuk implementasi norma hukum dalam praktik. Pendekatan analitis digunakan untuk menafsirkan pengertian, konsep, dan asas hukum sehingga menghasilkan argumentasi hukum yang sistematis dan relevan (Ibrahim, 2015).

Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, keputusan pemerintah, dan putusan hakim. Bahan hukum sekunder berupa buku teks hukum, jurnal ilmiah, skripsi/tesis, serta artikel ilmiah yang membahas kontrak, perlindungan konsumen, perumahan subsidi, dan wanprestasi (Miru & Yodo, 2004; Shofie, 2009; Santoso, 2014). Bahan hukum tersier seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia dan kamus hukum digunakan untuk memperjelas istilah serta konsep yang digunakan dalam analisis.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelusuri dokumen legislasi, buku, jurnal, literatur akademik, serta sumber daring resmi. Seluruh bahan hukum dikumpulkan melalui proses pencatatan, pengutipan langsung maupun parafrase, kemudian diklasifikasikan sesuai fokus pembahasan agar memudahkan analisis. Pengelompokan dilakukan berdasarkan relevansi terhadap rumusan masalah, asas hukum, dan ketentuan perundang-undangan terkait.

Data dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif dengan pola pikir deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari ketentuan umum menuju penerapan pada kasus spesifik. Norma hukum menjadi premis mayor, fakta hukum dan doktrin menjadi premis minor, kemudian disimpulkan untuk menjawab isu penelitian. Proses analisis dilakukan melalui tahap pengumpulan bahan hukum, reduksi bahan hukum, penyajian, hingga penarikan kesimpulan yang bersifat argumentatif dan sistematis (Hadjon, 2005; Ibrahim, 2016; Marzuki, 2015).

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hubungan Hukum antara Pengembang Perumahan dan Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Bersubsidi

Hubungan hukum antara Pengembang Perumahan dan Pembeli terbentuk melalui perjanjian jual beli yang sah menurut hukum. Kebutuhan masyarakat terhadap rumah layak huni mendorong pengembang menawarkan hunian melalui berbagai promosi dan fasilitas, sehingga konsumen terdorong membeli, baik secara tunai maupun dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam konteks ini, pembeli berkedudukan sebagai konsumen akhir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), karena rumah diperoleh untuk dihuni, bukan untuk diperdagangkan. Secara normatif, hubungan jual beli perumahan diatur dalam:

- KUHPdata Buku III mengenai perikatan,
- UU No. 1 Tahun 2011 jo. UU No. 6 Tahun 2023 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman,
- PP No. 12 Tahun 2021 terkait mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB),
- UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai dasar perlindungan pembeli.

Dalam praktiknya, transaksi perumahan diawali dengan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) di hadapan notaris sebagai bentuk pengikatan awal. PPJB belum memindahkan hak kepemilikan, melainkan mengatur kesepakatan awal sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT sebagai bukti peralihan hak. PPJB dapat dilakukan apabila telah memenuhi syarat kepastian tanah, objek perjanjian, persetujuan bangunan, sarana-prasarana, serta progres pembangunan minimal 20%. Agar sah, perjanjian wajib memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, yaitu:

- adanya kesepakatan para pihak,
- kecakapan hukum,
- objek tertentu yang jelas,
- sebab yang halal.

Ketentuan ini berhubungan dengan asas *pacta sunt servanda* dan itikad baik (Pasal 1338 KUHPerdata) yang menegaskan bahwa isi perjanjian berlaku mengikat seperti undang-undang dan wajib dilaksanakan secara jujur. Hak dan kewajiban para pihak dapat diringkas sebagai berikut:

- a) Pengembang (Penjual)
 - Berhak menerima pembayaran (Pasal 1457)
 - Wajib menyerahkan rumah sesuai kesepakatan (Pasal 1459)
 - Wajib memberikan jaminan mutu bangunan (Pasal 1467)
- b) Pembeli (Konsumen)
 - Berhak menerima rumah sesuai spesifikasi (Pasal 1473)
 - Berhak menuntut ganti rugi bila tidak sesuai (Pasal 1484)
 - Wajib membayar harga sesuai perjanjian (Pasal 1493)
- c) Tahapan hubungan jual beli rumah meliputi:
 - penandatanganan PPJB sebagai bukti hubungan hukum awal,
 - pembayaran tanda jadi, uang muka, dan pelunasan sesuai ketentuan,
 - pembuatan AJB sebagai bukti peralihan hak milik.

Berdasarkan UUPK, pengembang sebagai pelaku usaha memiliki tanggung jawab mutlak (*strict liability*) terhadap konsumen sejak pemasaran hingga penyerahan rumah. Pengembang wajib memberikan kompensasi apabila terjadi kerugian, cacat bangunan, atau spesifikasi tidak sesuai perjanjian.

B. Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Jika Terjadi Wanprestasi

Perjanjian jual beli rumah yang belum dibangun berpotensi menimbulkan risiko bagi konsumen, khususnya terkait kepastian objek dan penyerahan sertifikat. Walaupun fisik rumah belum tersedia, kesepakatan dianggap terjadi setelah harga disetujui sesuai Pasal 1458 KUHPerdata. Oleh karena itu, PPJB menjadi instrumen penting sebagai dasar hubungan hukum sebelum dibuat AJB dan penyerahan hak. Agar perjanjian sah secara hukum, transaksi harus memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata yaitu kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu yang jelas, dan *causa* yang halal. Pemenuhan syarat ini memberikan jaminan kepastian hukum terkait subjek perjanjian, objek bangunan, mekanisme pelaksanaan, hingga skema penyelesaian apabila terjadi sengketa.

Wanprestasi pengembang dapat muncul ketika kewajiban tidak dijalankan sebagaimana diperjanjikan, misalnya keterlambatan pembangunan, spesifikasi bangunan tidak sesuai brosur, atau sertifikat tidak kunjung diterbitkan meski pembayaran telah lunas. Kondisi ini merugikan konsumen baik secara hukum maupun ekonomi. Kerugian utama yang sering terjadi adalah ketidakjelasan status kepemilikan, konsumen tidak dapat mengalihkan hak milik rumah, dan melemahnya posisi pembuktian konsumen saat terjadi sengketa karena tidak memiliki sertifikat resmi. Bentuk wanprestasi menurut KUHPerdata (Pasal 1234, 1243):

- Tidak melaksanakan prestasi yang dijanjikan,
- Melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai,
- Terlambat memenuhi prestasi,
- Melakukan tindakan yang tidak diperjanjikan.

Dampak wanprestasi terhadap konsumen:

- Status kepemilikan tidak jelas karena sertifikat belum diserahkan.
- Rumah tidak dapat dijual/dialihkan, karena tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah.
- Tidak memiliki kekuatan hukum jika timbul sengketa atau gugatan pihak lain.

Menurut Pasal 7 dan Pasal 19 UUPK, pengembang berkewajiban beritikad baik, memberikan informasi jujur mengenai spesifikasi bangunan, menjamin kualitas unit, serta wajib memberikan kompensasi atas kerugian yang timbul. Ganti rugi dapat berupa pengembalian uang, penggantian unit sejenis, perbaikan, ataupun bentuk santunan lain sesuai ketentuan. Mayoritas pengembang menggunakan kontrak baku tanpa negosiasi sehingga konsumen harus memilih antara menerima sepenuhnya atau tidak sama sekali (take it or leave it contract). Ketidaksetaraan posisi inilah yang sering memicu sengketa. Opsi penyelesaian sengketa:

- Non-Litigasi melalui BPSK (mediasi, konsiliasi, arbitrase) → putusan bersifat final & mengikat.
- Litigasi melalui Pengadilan Negeri → gugatan wanprestasi, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian.

Konsumen juga memiliki tanggung jawab untuk memahami kontrak, memeriksa legalitas tanah, serta memastikan PPJB dibuat di awal transaksi untuk meminimalisir risiko. Dengan demikian, tanggung jawab wanprestasi tidak hanya dibebankan kepada pengembang, namun juga diperlukan kesadaran konsumen sebagai subjek yang terikat perjanjian. Intinya, pengembang wajib menyerahkan unit beserta sertifikat sesuai perjanjian, sedangkan konsumen berhak menuntut pemenuhan atau ganti rugi apabila terjadi pelanggaran.

KESIMPULAN

Hubungan hukum antara pengembang sebagai pelaku usaha dan konsumen dalam pemesanan rumah dengan skema KPR merupakan hubungan yang bersifat strict liability, sehingga pengembang memikul tanggung jawab mutlak sejak tahap penawaran hingga seluruh hak dan kewajiban para pihak terpenuhi. Pengembang wajib memberikan ganti rugi yang sepadan dengan nilai barang/jasa yang diterima konsumen, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPK, baik ketika hubungan hukum itu lahir dari kontrak maupun dari penggunaan produk (pembelian rumah melalui perjanjian KPR). Dalam hal terjadi wanprestasi, pengembang berkewajiban melaksanakan isi akta perjanjian pengikatan yang telah dibuat, memastikan seluruh hak konsumen terlaksana, dan memberikan ganti kerugian apabila timbul kerugian. Namun demikian, konsumen juga mempunyai tanggung jawab untuk melindungi dirinya sendiri, antara lain dengan bersikap hati-hati sebelum mengikatkan diri dalam pembelian rumah yang belum dibangun secara kredit. Apabila timbul sengketa, penyelesaiannya dapat ditempuh melalui dua jalur, yakni litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri dalam ranah hukum perdata, maupun non-litigasi melalui BPSK yang menangani sengketa konsumen; putusan BPSK bersifat final dan mengikat serta dapat dijadikan bukti awal untuk pengajuan gugatan di pengadilan.

Berdasarkan kesimpulan tersebut, disarankan agar konsumen yang akan membeli rumah dengan fasilitas KPR terlebih dahulu memeriksa dengan cermat informasi yang diberikan pengembang, termasuk kondisi fisik objek KPR pada saat serah terima dan kesesuaiannya dengan spesifikasi yang dijanjikan, guna meminimalkan risiko sengketa antara pengembang, konsumen, dan pihak lain (termasuk bank). Di sisi lain, pengembang perumahan seharusnya responsif terhadap keluhan dan tuntutan pembeli selama masih dalam lingkup PPJB, bersikap terbuka terkait perkembangan pembangunan, dan bersedia memenuhi permohonan pembatalan perjanjian disertai pengembalian dana yang telah dibayarkan apabila kondisi dan kesepakatan menuntut demikian, sebagai wujud itikad baik dan perlindungan terhadap konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, M. (2010). *Hukum perikatan*. Citra Aditya Bhakti.
- Ali, Z. (2009). *Metode penelitian hukum*. Sinar Grafika.
- Anis, M., & Anwar, N. (2017). Perlindungan hukum bagi konsumen atas pemilikan rumah dari pengembang perumahan di Kota Makassar. *Laa Maisyir*, 4(1), 1–15.
- Aman, E. P. T. (1989). *Kredit: Suatu tinjauan yuridis*. Liberty.
- Arizona, Y. (2024). Apa itu kepastian hukum? <http://yancearizona.wordpress.com>
- Ashiddiqie, J. (2024). Keadilan, kepastian hukum dan keteraturan. <http://www.suarakarya-online.com>
- Badrulzaman, M. D. (1981). Perjanjian baku (standar) perkembangannya di Indonesia. Dalam *Beberapa guru besar berbicara tentang hukum dan pendidikan hukum*. Alumni.
- Badrulzaman, M. D. (2001). *Kompilasi hukum perikatan*. Citra Aditya Bakti.
- Bank Indonesia. (2024). *Memiliki rumah sendiri dengan KPR*. <http://www.bi.go.id>
- Departemen Pendidikan Nasional. (2005). *Kamus besar bahasa Indonesia* (Edisi ke-3). Balai Pustaka.
- Ediwarman. (2011). *Metodologi penelitian hukum*. Genta Publishing.
- Faulana, A. R. (2024). Tanggung jawab pengembang perumahan terhadap konsumen dalam pemesanan rumah. <http://repository.untag-sby.ac.id/714/JURNAL.pdf>
- Hanitijo Soemitro, R. (1990). *Metodologi penelitian hukum dan jurimetri*. Ghalia Indonesia.
- Harlina, Y., & Lastfitriani, H. (2017). Kajian hukum Islam tentang wanprestasi pada konsumen yang tidak menerima sertifikat kepemilikan rumah. *Jurnal Hukum Islam*, 17(1), 45–60.
- Ibrahim, J. (2011). *Teori dan metodologi penelitian hukum normatif* (Cet. 4). Bayumedia Publishing.
- Ibrahim, M. (2024). Asas kepastian hukum (rule of law principle). <http://alikebe.blogspot.com>
- Marzuki, P. M. (2006). *Pengantar ilmu hukum*. Kencana Prenada Media.
- Marzuki, P. M. (2013). *Penelitian hukum* (Edisi revisi). Kencana Prenada Media.
- Miru, A. (2007). *Hukum kontrak dan perancangan kontrak*. RajaGrafindo Persada.
- Miru, A. (2013). *Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi konsumen di Indonesia*. RajaGrafindo Persada.
- Miru, A., & Yodo, S. (2004). *Hukum perlindungan konsumen*. RajaGrafindo Persada.
- Paramita, A. R., Yunanto, & Hendrawati, D. (2016). Wanprestasi dalam pengikatan jual beli tanah dan bangunan. *Diponegoro Law Journal*, 5(3), 1–15.
- Prodjodikoro, W. (1992). *Asas-asas hukum perjanjian*. Mandar Maju.
- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo, S. (2006). *Hukum dalam jagat ketertiban*. UKI Press.

- Salim, H. S. (2003). *Hukum kontrak*. Sinar Grafika.
- Salim, H. S. (2006). *Perancangan kontrak dan memorandum of understanding (MoU)*. Sinar Grafika.
- Salim, H. S. (2011). *Pengantar hukum perdata tertulis (BW)*. Sinar Grafika.
- Salim, N., & Pandamdari, E. (2019). Tanggung jawab pengembang perumahan terhadap konsumen akibat wanprestasi. *Jurnal Hukum Adigama*, 2(2), 1–20.
- Saragih, D. (1993). Sekilas perbandingan hukum kontrak civil law dan common law. ELIPS Project.
- Satrio, J. (1993). *Hukum jaminan*. Citra Aditya Bakti.
- Siamat, D. (1993). *Manajemen lembaga keuangan*. Intermedia.
- Soekanto, S. (1986). *Pengantar penelitian hukum*. UI Press.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Penelitian hukum normatif*. Rajawali Pers.
- Subekti. (2001). *Pokok-pokok hukum perdata*. Intermasa.
- Subekti. (2010). *Hukum perjanjian*. Intermasa.
- Suparji, & Pratamalistya, A. P. (2020). Kredit pemilikan rumah dalam perspektif hukum perlindungan konsumen. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(1), 1–12.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Urip Santoso. (2014). *Hukum perumahan*. Prenadamedia Group.
- Widjaja, G., & Muljadi, K. (2008). *Jual beli*. RajaGrafindo Persada.