



Analisis Yuridis terhadap Perlindungan Konsumen dalam Sengketa KPR Sistem Indent

Maliki Sirojudin Agani^{1*}, Mo'amer Kohsad²

¹⁻²Magister Hukum Litigasi Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Indonesia

Email: malikisirojdin@gmail.com^{1*}, moamerkhsd@gmail.com²

*Penulis Korespondensi: malikisirojdin@gmail.com¹

Abstract. *Housing Loans (Kredit Pemilikan Rumah/KPR) constitute a vital instrument for fulfilling the right to housing; however, the indent scheme poses risks of construction delays by developers that disadvantage debtors. This study aims to analyze the legal position of KPR debtors as consumers, as well as the effectiveness of preventive and repressive legal protection in addressing developer default based on the latest regulations for 2024–2025. The research method employed is normative juridical, using statutory, conceptual, and case approaches. The results indicate that construction delays are not merely classical contractual defaults but also constitute violations of fundamental consumer rights under the Consumer Protection Law, which are constitutionally guaranteed. The existence of exploitative standard clauses and information asymmetry weakens the bargaining position of debtors vis-à-vis banks and developers within the tripartite KPR ecosystem. This study finds that recent regulations, including Financial Services Authority Regulation (POJK) Number 15 of 2024 and the establishment of the OJK Housing Task Force in 2025, represent crucial preventive measures; however, their implementation remains constrained by jurisdictional dualism between the Consumer Dispute Settlement Agency (BPSK) and general courts. The study recommends the mandatory implementation of an escrow account scheme and the enforcement of personal liability of developers' directors to achieve legal certainty and substantive justice for national banking customers.*

Keywords: *Construction Delays; Consumer Protection; Developers; Indent Mortgage; Mortgage Debtors*

Abstrak: Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan instrumen vital pemenuhan hak atas hunian, namun skema indent menimbulkan risiko keterlambatan pembangunan oleh pengembang yang merugikan debitur. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum debitur KPR sebagai konsumen serta efektivitas perlindungan hukum preventif dan represif dalam menghadapi wanprestasi developer berdasarkan regulasi terbaru tahun 2024-2025. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan pendekatan kasus. Hasil analisis menunjukkan bahwa keterlambatan pembangunan bukan sekadar wanprestasi kontrak klasik, melainkan pelanggaran hak fundamental konsumen berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang dijamin secara konstitusional. Adanya klausula baku yang eksploitatif dan asimetri informasi memperlemah posisi tawar debitur di hadapan bank dan pengembang dalam ekosistem tripartit KPR. Penelitian ini menemukan bahwa regulasi terbaru melalui POJK Nomor 15 Tahun 2024 dan pembentukan Satgas Perumahan OJK 2025 merupakan langkah preventif krusial, namun implementasinya masih terkendala dualisme yurisdiksi antara BPSK dan peradilan umum. Peneliti merekomendasikan kewajiban penerapan skema escrow account dan penegakan tanggung jawab pribadi direksi pengembang guna mewujudkan kepastian hukum dan keadilan substantif bagi nasabah perbankan nasional.

Kata kunci: Debitur KPR; Developer; Keterlambatan Pembangunan; KPR Indent; Perlindungan Konsumen.

1. LATAR BELAKANG

Hak atas tempat tinggal merupakan manifestasi dari hak konstitusional yang dijamin secara tegas dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Negara memiliki kewajiban fundamental untuk memastikan setiap warga negara mendapatkan akses terhadap hunian yang layak serta lingkungan hidup yang sehat. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah bertransformasi menjadi solusi utama dalam pemenuhan kebutuhan papan bagi masyarakat Indonesia, khususnya kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) (Agustina, 2023). Namun, percepatan akses pembiayaan ini seringkali

dikontraskan dengan tingginya risiko hukum yang membayangi nasabah dalam skema pembelian rumah sistem indent (Andalusia dkk., 2023). Dalam praktiknya, asimetri posisi tawar sering kali menempatkan konsumen pada situasi yang sangat rentan terhadap kegagalan pembangunan. Ketidakpastian hukum muncul ketika janji-janji pengembang dalam brosur pemasaran tidak terealisasi sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Oleh karena itu, penguatan kerangka regulasi perlindungan konsumen di sektor properti menjadi isu yang sangat mendasar untuk segera diatasi. Pentingnya penelitian ini terletak pada upaya mengawal hak konstitusional warga negara agar tidak tercederai oleh praktik industri yang tidak sehat (Ramadhani dkk., 2025).

Fenomena keterlambatan pembangunan atau rumah mangkrak telah menjadi biang kerok utama dalam sengketa properti di Indonesia. Data resmi dari Ombudsman Republik Indonesia pada tahun 2024 menunjukkan adanya 10.837 laporan masyarakat yang didominasi oleh permasalahan infrastruktur perumahan (Ombudsman, 2024). Banyak pengembang dilaporkan gagal menyerahkan unit karena faktor kekurangan modal maupun hambatan dalam pengurusan izin mendirikan bangunan. Kondisi ini berimplikasi pada kerugian finansial yang signifikan bagi debitur, mulai dari denda keterlambatan hingga hilangnya dana investasi yang telah disetorkan. Selain beban materiil, nasabah juga mengalami beban psikologis akibat ketidakpastian masa depan hunian yang telah mereka rencanakan (Hadi Wibowo, 2014). Realitas lapangan ini menunjukkan bahwa instrumen pengawasan preventif yang ada saat ini belum mampu membendung laju pengembang yang tidak profesional. Oleh karena itu, penelitian ini sangat relevan untuk membedah mengapa sengketa serupa terus berulang meskipun perangkat hukum telah tersedia. Upaya identifikasi akar masalah sengketa perumahan merupakan langkah awal menuju tata kelola industri properti yang lebih berkeadilan.

Secara teoretis, keterlambatan pembangunan oleh pengembang dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi berdasarkan ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun, pendekatan hukum kontrak klasik sering kali kurang efektif karena mengasumsikan adanya kesetaraan daya tawar di antara para pihak yang terlibat. Faktanya, perjanjian baku yang disodorkan oleh pengembang sering kali memuat klausula eksonerasi yang secara sepihak membatasi tanggung jawab hukum mereka. Nasabah sering kali tidak memiliki pilihan selain menyetujui kontrak tersebut demi mendapatkan fasilitas kredit rumah yang dibutuhkan. Disinilah pentingnya kehadiran Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) sebagai instrumen korektif atas ketidakadilan

kontrak (Prasetya dkk., 2022). UUPK melarang pencantuman klausula baku yang mengalihkan tanggung jawab pelaku usaha atau merugikan kepentingan konsumen secara berlebihan. Sinkronisasi antara rezim hukum perdata umum dan hukum perlindungan konsumen substantif merupakan kunci utama dalam memulihkan hak nasabah.

State of the Art (SOTA) dalam penelitian hukum konsumen menunjukkan bahwa kajian terdahulu masih didominasi oleh analisis prosedural mengenai gugatan wanprestasi. Beberapa peneliti sebelumnya telah mengeksplorasi peran Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dalam memediasi sengketa antara pembeli dan pengembang. Ada pula kajian yang berfokus pada mekanisme *buyback guarantee* sebagai perlindungan bagi bank terhadap debitur yang gagal bayar akibat rumah tidak jadi. Namun, literatur terkini belum banyak menyentuh dinamika regulasi sektor keuangan yang diterbitkan pada kurun waktu 2024 hingga awal 2025. Khususnya, efektivitas POJK Nomor 15 Tahun 2024 tentang Integritas Pelaporan Keuangan Bank dalam mendeteksi risiko proyek properti mangkrak masih jarang dibahas. Sebagian besar riset juga masih bersifat deskriptif normatif tanpa memberikan evaluasi kritis terhadap perkembangan yurisprudensi Mahkamah Agung terbaru. Penelitian ini hadir untuk mengisi kekosongan literatur tersebut dengan memberikan perspektif perlindungan hukum yang lebih mutakhir dan terintegrasi.

2. METODE PENELITIAN

Novelty atau kebaruan penelitian ini terletak pada analisis komprehensif terhadap kebijakan terbaru Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tahun 2025. Peneliti mengevaluasi pembentukan Satuan Tugas Khusus Perumahan oleh OJK pada Januari 2025 sebagai instrumen perlindungan preventif bagi nasabah KPR. Selain itu, kebaruan penelitian ini mencakup bedah yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1901 K/Pdt/2024 yang mempertegas tanggung jawab pribadi pengurus developer. Fokus penelitian juga diarahkan pada konflik yurisdiksi antara BPSK dan peradilan umum yang masih menjadi hambatan bagi pencari keadilan di tahun 2024 (Sitepu & Muhamad, 2021). Peneliti mengintegrasikan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon untuk memetakan peran negara dalam mengoreksi penyalahgunaan kekuasaan ekonomi oleh pengembang besar. Analisis ini tidak hanya berhenti pada teks perundang-undangan, tetapi juga menyentuh aspek efektivitas penegakan hukum *in concreto* di pengadilan. Dengan demikian, kontribusi penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi kebijakan yang lebih adaptif bagi pemangku kepentingan di sektor properti.

Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum yuridis normatif yang bersifat deskriptif-analitis. Hukum dikaji sebagai norma atau kaidah yang tertuang dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap. Pendekatan penelitian yang diterapkan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Peneliti melakukan penelaahan mendalam terhadap Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UU Perlindungan Konsumen, serta regulasi teknis dari Otoritas Jasa Keuangan. Selain itu, digunakan pula pendekatan kasus (*case approach*) guna membedah pertimbangan hukum hakim dalam memutus sengketa keterlambatan pembangunan. Hal ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang lebih luas mengenai bagaimana norma hukum diaplikasikan terhadap fakta-fakta hukum di lapangan. Kerangka metodologi ini dirancang guna menjamin validitas dan reliabilitas hasil analisis hukum yang dipaparkan.

Bahan hukum yang digunakan mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan nasional, POJK terbaru tahun 2024-2025, serta direktori putusan Mahkamah Agung. Bahan hukum sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap berbagai literatur ilmiah, hasil penelitian, serta jurnal hukum yang relevan. Sementara itu, bahan hukum tersier mencakup kamus hukum dan ensiklopedia yang berfungsi memberikan penjelasan tambahan terhadap istilah hukum. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi atau riset perpustakaan guna menjamin kedalaman doktrinal. Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode penalaran deduktif untuk menarik kesimpulan yang logis. Seluruh rangkaian proses penelitian ini diarahkan untuk memberikan jawaban komprehensif atas isu perlindungan debitur KPR di Indonesia.

Struktur penulisan ini dibagi menjadi tiga bagian utama pembahasan yang saling berkaitan secara sistematis. Bagian pertama akan menganalisis kedudukan yuridis debitur KPR sebagai konsumen dan implikasinya terhadap hak-hak yang dimiliki. Bagian kedua difokuskan pada analisis perbuatan wanprestasi oleh pengembang dan keterkaitannya dengan pelanggaran hak konsumen perumahan. Bagian ketiga merumuskan strategi perlindungan hukum baik secara preventif maupun represif di tengah dinamika regulasi sektor perbankan terbaru. Melalui pembagian ini, peneliti ingin memberikan gambaran yang utuh mengenai ekosistem perlindungan nasabah dalam skema KPR indent. Penjelasan struktur ini penting agar pembaca dapat mengikuti alur berpikir peneliti dalam membedah kompleksitas sengketa properti. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi referensi akademik yang berguna bagi perbaikan regulasi perlindungan konsumen di masa mendatang.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Debitur KPR sebagai Konsumen dan Implikasi Hukumnya

Hak atas hunian yang layak merupakan manifestasi dari hak konstitusional yang dijamin secara tegas dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945. Negara memiliki tanggung jawab fundamental untuk memastikan setiap warga negara mendapatkan akses terhadap tempat tinggal yang layak dan sehat. Dalam realitas ekonomi Indonesia, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah bertransformasi menjadi sarana utama bagi masyarakat untuk memiliki hunian (Pirnando, 2025). KPR memberikan solusi pembiayaan yang memungkinkan masyarakat memiliki properti dengan sistem pembayaran bertahap melalui lembaga perbankan. Meskipun program ini ditujukan untuk kesejahteraan, pelaksanaannya seringkali memunculkan berbagai persoalan hukum yang merugikan kepentingan nasabah. Hubungan hukum yang tercipta dalam skema ini bersifat tripartit, melibatkan interaksi antara debitur, bank, dan pengembang secara simultan. Interaksi ketiga pihak ini membentuk jaringan hak dan kewajiban yang saling bergantung satu sama lain dalam proses pengadaan perumahan. Oleh karena itu, kedudukan debitur dalam konstelasi hukum ini memerlukan perlindungan yang berlandaskan pada prinsip keadilan sosial.

Secara yuridis, debitur KPR memenuhi kualifikasi sebagai konsumen sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Debitur adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik untuk kepentingan diri sendiri maupun keluarga. Status ini memberikan seperangkat hak fundamental yang wajib dijamin oleh pelaku usaha, termasuk pihak pengembang dan perbankan. Pasal 4 UUPK menjamin hak konsumen atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa. Dalam transaksi properti, kenyamanan tersebut mencakup kepastian waktu penyerahan unit rumah yang sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan. Selain itu, konsumen berhak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi serta jaminan barang yang dibeli. Pelanggaran terhadap hak-hak ini memberikan dasar bagi debitur untuk menuntut pertanggungjawaban hukum secara komprehensif kepada pelaku usaha. Pengakuan status debitur sebagai konsumen merupakan langkah awal untuk menyeimbangkan ketimpangan posisi tawar dalam industri properti.

Berdasarkan Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon (1987) menekankan bahwa hukum harus melindungi masyarakat dari penyalahgunaan kekuasaan ekonomi. Hadjon mengidentifikasi bahwa dalam sengketa KPR, terdapat perbedaan posisi tawar yang signifikan antara konsumen yang lemah dan pelaku usaha yang kuat. Perlindungan hukum bagi "si lemah

secara ekonomi" menjadi prioritas utama dalam negara hukum yang berlandaskan pada Pancasila. Hadjon membagi perlindungan hukum ke dalam dua kategori utama, yakni perlindungan yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah munculnya sengketa melalui regulasi yang ketat dan pengawasan otoritas yang berwenang. Sementara itu, perlindungan represif difokuskan pada upaya pemulihan hak konsumen setelah terjadinya pelanggaran hukum oleh pelaku usaha. Dalam konteks KPR, perlindungan preventif dapat berupa standarisasi kontrak yang tidak merugikan kepentingan nasabah secara sepihak. Melalui penerapan teori ini, negara hadir sebagai koordinator yang memastikan hak-hak asasi manusia debitur tetap terjaga dalam transaksi ekonomi.

Asimetri informasi seringkali menjadi kendala utama bagi debitur dalam memahami risiko teknis pembangunan perumahan sistem indent. Pengembang umumnya memiliki akses informasi yang lebih luas mengenai legalitas lahan, ketersediaan modal, serta rencana teknis pembangunan. Sebaliknya, debitur hanya bergantung pada brosur pemasaran dan janji lisan yang seringkali bersifat persuasif namun kurang transparan. Ketimpangan informasi ini menciptakan ketidakadilan karena debitur telah menanggung beban finansial sejak akad kredit ditandatangani (Herryiani & Hutajulu, 2020). Pasal 7 UUPK mewajibkan pelaku usaha untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi produk yang ditawarkan. Hak atas informasi ini merupakan pilar penting bagi konsumen untuk dapat mengambil keputusan rasional dalam memilih hunian masa depan. Jika pengembang menyembunyikan informasi kritis mengenai hambatan perizinan, hal tersebut dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran hak konsumen. Penguatan transparansi informasi oleh otoritas pengawas menjadi kunci utama untuk meminimalisir risiko kerugian bagi debitur KPR.

Dinamika hubungan tripartit dalam KPR menuntut adanya sinergi tanggung jawab antara bank, pengembang, dan debitur. Bank sebagai pemberi kredit memiliki kepentingan besar untuk memastikan bahwa agunan berupa rumah benar-benar terwujud secara fisik. Namun, dalam banyak kasus, bank seringkali membatasi tanggung jawabnya hanya pada aspek pembiayaan dan administrasi dokumen semata. Bank terkadang berdalih bahwa keterlambatan pembangunan adalah domain sengketa antara debitur dan pengembang secara pribadi. Padahal, bank memiliki kewajiban untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menilai reputasi dan kredibilitas pengembang mitra. Penyaluran dana KPR seharusnya dilakukan secara bertahap dengan pengawasan ketat terhadap progres fisik di lapangan. Ketidakpedulian bank terhadap kegagalan pengembang dapat dipandang sebagai kelalaian dalam menjalankan fungsi pengawasan terhadap agunan. Oleh karena itu, bank wajib ikut serta dalam memitigasi risiko pembangunan guna melindungi keamanan dana yang disetorkan oleh nasabah (Hashif, 2021).

Ketimpangan posisi tawar seringkali dijustifikasi oleh pengembang dengan menggunakan tameng asas kebebasan berkontrak. Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Namun, asas ini tidak bersifat absolut dan harus tetap memperhatikan koridor hukum serta nilai-nilai keadilan sosial. Dalam praktik KPR, kebebasan tersebut seringkali semu karena debitur dihadapkan pada kontrak baku yang bersifat non-negosiatif. Debitur hanya memiliki pilihan untuk menerima seluruh syarat yang ditetapkan atau menolak fasilitas perumahan tersebut sepenuhnya. Kontrak semacam ini sering disebut sebagai *take it or leave it contract* yang membatasi hak negosiasi konsumen. Penyalahgunaan keadaan atau *undue influence* dapat terjadi ketika pengembang memanfaatkan posisi ekonominya untuk menekan konsumen (Putri dkk., 2025). Hukum harus memberikan batasan tegas agar klausula-klausula kontrak tidak mencederai hak fundamental nasabah yang dilindungi undang-undang.

Penggunaan klausula eksonerasi dalam PPJB dilarang keras karena bertujuan membebaskan pengembang dari tanggung jawab hukum. Pasal 18 ayat (1) UUPK secara eksplisit melarang pencantuman klausula yang mengalihkan tanggung jawab pelaku usaha kepada konsumen. Pengembang dilarang menyatakan secara sepihak bahwa mereka tidak bertanggung jawab atas keterlambatan penyerahan unit rumah. Seringkali pengembang memasukkan syarat bahwa mereka berhak mengubah spesifikasi bangunan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari nasabah. Segala bentuk klausula baku yang melanggar ketentuan Pasal 18 UUPK dinyatakan batal demi hukum berdasarkan norma yang berlaku. Pembatalan klausula ini memberikan kepastian hukum bagi debitur agar tidak terjebak dalam perjanjian yang bersifat eksploitatif. Otoritas perbankan dan pemerintah daerah wajib melakukan pengawasan terhadap draft kontrak yang beredar di industri properti. Penegakan larangan klausula eksonerasi adalah instrumen penting untuk memulihkan keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak.

Hak untuk mendapatkan kompensasi atau ganti rugi merupakan instrumen pemulihan hak yang dijamin oleh Pasal 19 UUPK. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan atau kerugian akibat jasa yang tidak sesuai perjanjian. Dalam sengketa KPR, kerugian tersebut mencakup angsuran bunga yang tetap berjalan tanpa adanya penyerahan fisik rumah. Debitur juga berhak menuntut penggantian biaya sewa rumah sementara sebagai dampak langsung dari keterlambatan pengembang. Mekanisme ganti rugi ini bertujuan untuk mengembalikan posisi ekonomi debitur ke keadaan semula sebelum kerugian terjadi. Selain ganti rugi materiil, debitur juga dapat menuntut pemenuhan prestasi

pembangunan yang tertunda melalui jalur hukum. Tanggung jawab ganti rugi ini tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana jika ditemukan unsur penipuan oleh pengembang. Kepastian pembayaran ganti rugi sangat krusial untuk melindungi kesejahteraan finansial keluarga debitur yang terdampak.

Salah satu keistimewaan hukum perlindungan konsumen adalah penerapan prinsip beban pembuktian terbalik sesuai Pasal 28 UUPK. Beban untuk membuktikan ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi berada sepenuhnya pada pihak pelaku usaha. Pengembang diwajibkan untuk membuktikan bahwa keterlambatan pembangunan bukan disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan mereka. Ketentuan ini sangat menguntungkan debitur yang seringkali kesulitan mengakses data operasional internal pihak pengembang perumahan. Melalui pembuktian terbalik, ketimpangan akses informasi di persidangan dapat diminimalisir demi tercapainya keadilan hukum. Jika pengembang tidak mampu membuktikan ketiadaan kesalahannya, maka mereka secara otomatis dianggap bersalah oleh hukum. Mekanisme ini juga berlaku dalam penyelesaian sengketa di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen maupun di pengadilan negeri. Penerapan prinsip ini merupakan wujud nyata keberpihakan negara terhadap masyarakat kecil yang dirugikan oleh pelaku usaha besar.

Akses terhadap keadilan bagi debitur KPR didukung oleh keberadaan lembaga seperti BPSK dan Otoritas Jasa Keuangan. Debitur memiliki hak untuk mengadukan keluhannya dan mendapatkan advokasi melalui lembaga perlindungan konsumen yang sah. OJK memiliki peran vital dalam mengawasi bank agar menjalankan fungsi intermediasi dengan prinsip kehati-hatian dan transparansi. Pembentukan Satuan Tugas Khusus Perumahan pada tahun 2025 merupakan langkah strategis untuk menangani pengaduan rumah mangkrak. Selain jalur non-litigasi, debitur juga dapat menempuh jalur gugatan perdata di tempat kedudukan konsumen sesuai aturan hukum. Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa sangat penting untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap industri properti nasional. Negara harus menjamin bahwa setiap proses hukum berjalan secara cepat, sederhana, dan dengan biaya yang terjangkau bagi rakyat. Dengan adanya sistem perlindungan yang terintegrasi, hak atas hunian yang layak bagi seluruh warga negara dapat terwujud secara adil.

Analisis Wanprestasi Developer dan Pelanggaran Hak Konsumen

Wanprestasi dalam industri properti merupakan kegagalan pemenuhan kewajiban kontrak yang secara nyata merugikan konsumen (Divany dkk, 2025). Pasal 1243 KUHPerdata mengatur bahwa ganti rugi wajib diberikan jika debitur tetap lalai setelah dinyatakan diingatkan. Dalam konteks pembangunan rumah, keterlambatan penyerahan unit adalah bentuk

cidera janji yang paling sering terjadi. Pengembang dianggap melakukan wanprestasi apabila melewati batas waktu yang telah disepakati dalam akta PPJB. Keterlambatan ini tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga memiliki implikasi hukum pada perjanjian kredit perbankan. Debitur yang telah melaksanakan prestasi pembayarannya berhak mendapatkan kontraprestasi berupa hunian yang siap ditempati. Hukum kontrak memberikan perlindungan bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan prestasi atau pembatalan kontrak. Namun, proses pembuktian wanprestasi di pengadilan seringkali memakan waktu yang sangat lama bagi konsumen (Andalusia dkk., 2023).

Pelanggaran terhadap hak konsumen dalam keterlambatan pembangunan juga dapat dilihat melalui kacamata UUPK. Pasal 16 huruf a UUPK melarang pelaku usaha tidak menepati kesepakatan waktu penyelesaian yang dijanjikan. Ketentuan ini memberikan dasar hukum yang lebih kuat dibandingkan sekadar gugatan wanprestasi perdata murni. Berbeda dengan hukum perdata, UUPK mengenal adanya sanksi administratif yang dapat dijatuhkan oleh otoritas pengawas. Pengembang yang terus menerus melanggar jadwal pembangunan dapat dikenakan sanksi hingga pencabutan izin usaha. Perlindungan ini bersifat represif guna memulihkan keseimbangan yang terganggu akibat perilaku tidak profesional pengembang. Janji waktu penyelesaian pembangunan adalah elemen esensial yang mempengaruhi keputusan konsumen dalam membeli properti. Oleh karena itu, pelanggaran terhadap elemen ini harus dipandang sebagai pelanggaran hukum yang sangat serius.

Klausula eksonerasi dalam PPJB sering digunakan pengembang untuk membatasi tanggung jawab hukum mereka atas keterlambatan. Klausula semacam ini biasanya berisi pembebasan denda keterlambatan dengan alasan teknis yang ditentukan secara sepihak. Namun, Pasal 18 ayat (1) UUPK secara tegas melarang pencantuman klausula yang memindahkan tanggung jawab pelaku usaha. Secara hukum, risiko keterlambatan pembangunan akibat kendala internal pengembang tidak boleh dibebankan kepada konsumen. Klausula yang mengandung unsur eksploitatif ini dinyatakan batal demi hukum demi melindungi rasa keadilan konsumen. Bank juga dilarang mencantumkan klausula yang melepaskan tanggung jawab pengawasan terhadap proyek yang dibiayai. Penegakan hukum terhadap klausula baku yang merugikan harus dilakukan secara konsisten oleh otoritas keuangan. Pengadilan memiliki kewajiban untuk membatalkan kontrak yang isinya secara nyata mencederai prinsip-prinsip perlindungan konsumen (Ongkar, 2018).

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1901 K/Pdt/2024 membawa angin segar dalam penegakan tanggung jawab hukum pengembang. Putusan ini menegaskan bahwa direksi pengembang dapat dimintai pertanggungjawaban secara pribadi atas kelalaian perusahaan. Hal ini meruntuhkan dinding perlindungan badan hukum yang sering digunakan pengembang nakal untuk lari dari tanggung jawab. Konsumen kini memiliki akses hukum untuk mengejar ganti rugi hingga ke harta pribadi pengurus perusahaan. Pergeseran paradigma ini menunjukkan bahwa hukum semakin berpihak pada perlindungan konsumen yang dirugikan secara sistemik. Tanggung jawab direksi ini berlaku apabila terbukti adanya penyalahgunaan wewenang atau itikad buruk dalam pengelolaan dana konsumen. Kepastian ini memberikan tekanan bagi para pengembang untuk menjalankan bisnis mereka dengan transparansi dan profesionalisme tinggi. Langkah ini sangat efektif untuk meminimalisir praktek pengembang "tanpa modal" yang hanya mengandalkan uang muka nasabah (Divany dkk, 2025).

Ganti rugi yang harus dibayarkan pengembang mencakup kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh debitur. Kerugian materiil meliputi bunga angsuran yang tetap berjalan selama rumah belum diserahterimakan kepada pembeli. Selain itu, biaya sewa hunian sementara yang dikeluarkan oleh debitur harus diganti secara penuh oleh pengembang. Kerugian immateriil berkaitan dengan hilangnya kenyamanan dan beban psikologis akibat ketidakpastian hunian masa depan. Pasal 1246 KUHPerdara menyatakan bahwa ganti rugi terdiri atas biaya, kerugian, dan bunga yang nyata. Penghitungan ganti rugi harus didasarkan pada prinsip keadilan dan pemulihan posisi ekonomi konsumen. Hakim sering kali menggunakan denda harian sebesar 1/1000 atau 2/1000 dari nilai rumah sebagai standar ganti rugi keterlambatan. Pemberian ganti rugi ini tidak menghapuskan kewajiban pengembang untuk tetap menyelesaikan pembangunan rumah tersebut.

Pailitnya pengembang di tengah masa pembangunan seringkali menjadi mimpi buruk bagi debitur KPR. Dalam kondisi pailit, seluruh aset pengembang masuk dalam boedel pailit yang dikelola oleh seorang kurator. Debitur sering kali berada pada posisi kreditur konkuren yang hak tagihnya berada di urutan belakang setelah pajak dan perbankan. Namun, dinamika hukum terbaru menuntut kurator untuk tetap mempertimbangkan hak asasi konsumen atas hunian. Kurator dapat melanjutkan pembangunan proyek melalui skema *ongoing concern* guna melindungi kepentingan banyak debitur. Secara yuridis, konsumen yang telah membayar lunas harus mendapatkan prioritas dalam penyerahan unit atau dokumen tanah. Perlindungan bagi debitur dalam kasus kepailitan pengembang memerlukan sinkronisasi regulasi yang lebih harmonis antara UUPK dan UU Kepailitan. Negara harus hadir untuk memastikan bahwa proses likuiditas pengembang tidak mengorbankan hak-hak dasar rakyat (Gunawan, 2024).

Risiko bisnis pengembang yang gagal mendapatkan izin sering kali dijadikan alasan pemaaf atas keterlambatan pembangunan. Secara hukum, pengurusan izin mendirikan bangunan atau persetujuan bangunan gedung adalah kewajiban mutlak pelaku usaha. Developer dilarang memasarkan unit sebelum seluruh legalitas lahan dan izin perencanaan terpenuhi secara lengkap. Ketidakmampuan finansial untuk menyelesaikan proyek juga bukan merupakan alasan keadaan memaksa (*force majeure*). Kondisi ekonomi yang fluktuatif atau kenaikan harga material bangunan sepenuhnya merupakan risiko operasional pengembang. Debitur tidak boleh menanggung beban risiko kegagalan manajemen yang dilakukan oleh pihak pengembang. Hakim di pengadilan cenderung menolak eksepsi pengembang yang beralasan pada kendala administratif perizinan sepihak. Penegasan mengenai batasan risiko bisnis ini sangat penting untuk mencegah moral hazard dari para pelaku usaha properti (Prayoga, 2023).

Tanggung jawab renteng antara bank dan pengembang dalam kasus pembangunan mangkrak mulai menjadi diskusi hukum yang serius. Bank dianggap memiliki andil karena lalai dalam melakukan pengawasan progres fisik pembangunan di lapangan. Jika bank terus mencairkan dana KPR kepada pengembang tanpa progres fisik yang memadai, maka bank dianggap turut bersalah. Nasabah dapat menuntut penundaan bunga angsuran sampai pengembang menunjukkan itikad baik dalam melanjutkan proyek. Prinsip ini didasarkan pada keadilan bahwa tidak boleh ada pembayaran bunga tanpa adanya manfaat barang yang diterima. Bank sebagai lembaga intermediasi harus bertanggung jawab atas keamanan dana yang dikelola dari masyarakat. Pengawasan integratif antara perbankan dan sektor perumahan akan mempersempit ruang gerak pengembang yang tidak bertanggung jawab. Transformasi hukum ini sangat penting untuk meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem KPR nasional (Fellya, 2020).

Peranan somasi merupakan tahap krusial sebelum debitur menempuh jalur hukum litigasi terhadap pihak pengembang. Konsumen wajib memberikan peringatan tertulis sebanyak tiga kali guna menyatakan pengembang telah berada dalam keadaan lalai. Somasi ini menjadi bukti otentik adanya itikad baik dari konsumen untuk menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan. Apabila pengembang tetap tidak memberikan tanggapan, maka jalur gugatan perdata atau pengaduan ke BPSK dapat ditempuh. Somasi yang sah secara hukum akan memicu kewajiban pembayaran denda keterlambatan secara otomatis bagi pengembang. Peneliti menemukan bahwa banyak debitur yang enggan melakukan somasi karena kurangnya pemahaman prosedur hukum. Padahal, somasi adalah kunci pembuka bagi tuntutan ganti rugi yang lebih besar di meja hijau kelak. Literasi hukum mengenai pentingnya surat peringatan tertulis harus terus ditingkatkan bagi seluruh nasabah perbankan (Dewi dkk., 2025).

Keterlibatan pihak ketiga seperti asuransi pembangunan atau jaminan perbankan juga menjadi fokus dalam mitigasi risiko wanprestasi. Pengembang seharusnya diwajibkan memiliki asuransi yang menjamin penyelesaian bangunan jika terjadi kegagalan proyek. Di beberapa negara, jaminan bank (*bank guarantee*) diberikan oleh developer kepada pembeli sebagai perlindungan atas uang muka. Jika pengembang wanprestasi, nasabah dapat mencairkan jaminan tersebut untuk menutupi kerugian finansialnya. Sayangnya, skema jaminan ini belum menjadi standar wajib dalam praktik jual beli rumah sistem indent di Indonesia. Penerapan jaminan finansial yang kuat akan memberikan rasa aman yang lebih tinggi bagi calon pemilik rumah. Regulasi di masa depan harus mendorong adanya instrumen penjaminan yang mampu melindungi hak konsumen secara seketika. Kepastian adanya dana talangan akan meminimalisir dampak sistemik dari kegagalan pembangunan proyek perumahan massal (Third-Party Insurance, 2022).

Strategi Perlindungan Hukum Preventif dan Represif dalam Skema KPR

Perlindungan preventif melalui regulasi yang ketat merupakan garis pertahanan pertama bagi calon debitur KPR. Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11 Tahun 2019 yang mengatur standar minimum pembangunan rumah. Regulasi ini mensyaratkan pengembang untuk memiliki izin lengkap dan progres fisik minimal 20% sebelum melakukan pemasaran. Namun, dalam prakteknya masih banyak pengembang nakal yang menjual unit rumah hanya bermodalkan brosur dan izin prinsip (Nofriyaldi & Suardi, 2025). Pengawasan di tingkat pemerintah daerah harus diperkuat guna memastikan setiap pengembang mematuhi standar teknis yang ada. Sanksi administratif berupa penghentian proyek harus dijatuhkan secara tegas jika ditemukan adanya pelanggaran prosedur perizinan. Edukasi kepada masyarakat mengenai cara memilih pengembang yang bereputasi juga menjadi bagian dari strategi pencegahan. Pencegahan di hulu akan mengurangi beban penyelesaian sengketa hukum di masa depan yang sangat melelahkan.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) memiliki peran strategis dalam mengawasi integritas perbankan dalam penyaluran kredit KPR. POJK Nomor 15 Tahun 2024 tentang Integritas Pelaporan Keuangan Bank menuntut transparansi yang lebih tinggi dari lembaga keuangan. Bank diwajibkan untuk melaporkan risiko kredit secara akurat, termasuk risiko yang timbul dari kemacetan proyek properti. Pengawasan internal bank harus mampu mendeteksi indikasi kegagalan pengembang sejak tahap awal pembangunan berjalan. Jika ditemukan adanya manipulasi data progres fisik, OJK dapat memberikan sanksi denda yang cukup berat kepada bank terkait. Integritas laporan keuangan ini menjadi jaminan bagi nasabah bahwa dana mereka

dikelola dengan prinsip kehati-hatian. Bank yang memiliki sistem manajemen risiko yang baik akan lebih selektif dalam memilih mitra pengembang perumahan. Kepercayaan masyarakat terhadap sistem perbankan nasional sangat bergantung pada efektivitas pengawasan otoritas ini.

Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) mewajibkan bank untuk melakukan uji kelayakan yang mendalam terhadap setiap proyek properti. Bank dilarang memberikan fasilitas KPR untuk pengadaan tanah bagi pengembang yang belum memiliki legalitas yang jelas. Penilaian terhadap kemampuan finansial dan rekam jejak pembangunan pengembang harus dilakukan secara periodik dan terukur. Pencairan dana KPR kepada pengembang sebaiknya dilakukan secara bertahap sesuai dengan progres pembangunan yang diverifikasi oleh auditor independen. Hal ini akan mencegah pengembang menggunakan dana KPR nasabah untuk kepentingan proyek lain yang tidak terkait. Jika terjadi indikasi rumah mangkrak, bank wajib segera melakukan tindakan penyelamatan aset demi melindungi nasabah. Kerjasama antara bank dan pengembang harus didasarkan pada pakta integritas yang menjunjung tinggi hak-hak konsumen. Kehati-hatian adalah kunci utama dalam menjaga stabilitas sektor jasa keuangan di bidang perumahan rakyat.

Pembentukan Satuan Tugas Khusus Perumahan oleh OJK pada Januari 2025 merupakan langkah nyata perlindungan konsumen. Satgas ini bertugas untuk menangani pengaduan masyarakat mengenai rumah mangkrak secara cepat, efektif, dan terintegrasi lintas kementerian. Koordinasi antara OJK, Kementerian Perumahan, dan Kepolisian akan mempercepat proses penegakan hukum terhadap pengembang nakal. Kehadiran satgas ini memberikan saluran aspirasi yang lebih kuat bagi konsumen yang selama ini merasa terabaikan. Selain menangani sengketa, satgas ini juga berperan dalam merumuskan kebijakan perlindungan konsumen yang lebih adaptif. Data pengaduan yang masuk akan menjadi dasar bagi perbaikan regulasi perumahan nasional di masa mendatang. Satgas perumahan diharapkan mampu memberikan solusi mediasi yang adil tanpa harus melalui proses pengadilan yang lama. Kepastian penyelesaian sengketa akan meningkatkan minat masyarakat untuk berinvestasi di sektor properti Indonesia.

Penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tetap menjadi instrumen perlindungan represif yang penting. BPSK menawarkan mekanisme mediasi, konsiliasi, dan arbitrase yang dirancang untuk memberikan keadilan secara cepat. Konsumen dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap pengembang tanpa harus dibebani biaya persidangan yang mahal. Namun, tantangan utama BPSK saat ini adalah adanya konflik

kewenangan dengan peradilan umum dalam sengketa kontraktual. Banyak putusan BPSK yang dibatalkan oleh Pengadilan Negeri karena dianggap melampaui kompetensi administratifnya. Hal ini menunjukkan perlunya harmonisasi regulasi mengenai batas kewenangan BPSK yang lebih operasional dan tegas. Penguatan kapasitas para arbiter BPSK dalam memahami hukum perjanjian KPR juga menjadi hal yang mendesak. Putusan BPSK yang berintegritas akan memberikan perlindungan hukum yang nyata bagi masyarakat luas.

Konflik yurisdiksi antara BPSK dan Pengadilan Negeri sering kali memperpanjang durasi penyelesaian sengketa konsumen. Putusan Nomor 62/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Idm menunjukkan bahwa sengketa KPR sering dikategorikan sebagai sengketa kontraktual murni. Hal ini mengakibatkan konsumen harus memulai kembali proses gugatan di pengadilan umum jika putusan BPSK dibatalkan secara hukum. Ketidakpastian jalur hukum ini sangat menguntungkan pihak pengembang yang memiliki sumber daya hukum lebih besar. Mahkamah Agung perlu mengeluarkan pedoman tetap guna menyatukan persepsi hakim mengenai sengketa konsumen perumahan. Perlindungan hukum yang efektif mensyaratkan adanya kepastian mengenai forum mana yang berwenang memutus perkara tersebut. Akses keadilan bagi masyarakat kecil tidak boleh terhambat oleh persoalan administratif dan prosedural hukum semata. Reformasi hukum acara sengketa konsumen menjadi kebutuhan mendesak untuk menjamin hak-hak debitur KPR nasional.

Penerapan sanksi pidana terhadap pengembang yang melanggar spesifikasi bangunan juga diatur dalam UU Perumahan. Pasal 151 UU Nomor 1 Tahun 2011 mengancam pidana denda hingga 5 miliar rupiah bagi developer nakal. Sanksi pidana ini dapat dijatuhkan bersamaan dengan sanksi administratif berupa pencabutan izin usaha. Penegakan hukum pidana berfungsi sebagai *ultimum remedium* untuk memberikan efek jera yang maksimal. Dalam praktiknya, penegakan sanksi pidana ini masih jarang ditemukan dalam kasus sengketa konsumen properti. Koordinasi antara kepolisian dan kementerian terkait menjadi kunci dalam mengidentifikasi unsur niat buruk (*mens rea*) pengembang. Penguatan aspek penegakan hukum publik akan melengkapi instrumen perlindungan perdata yang sudah ada. Masyarakat perlu didorong untuk lebih berani melaporkan indikasi penipuan properti kepada pihak berwajib.

Indonesia dapat belajar dari keberhasilan sistem *escrow account* yang diterapkan di negara-negara dengan perlindungan properti yang maju. Dalam sistem ini, uang muka dan cicilan konsumen disimpan di akun khusus yang tidak dapat diakses sembarangan oleh pengembang. Dana hanya dapat dicairkan kepada pengembang setelah tahap pembangunan tertentu berhasil diverifikasi oleh pihak independen. Mekanisme ini memberikan jaminan

bahwa dana konsumen benar-benar digunakan untuk membangun unit rumah yang dipesan. Risiko pengembang melarikan dana atau menggunakan uang konsumen untuk proyek lain dapat diminimalisir secara signifikan. Implementasi sistem ini memerlukan dukungan regulasi yang kuat dari pemerintah dan kesiapan industri perbankan nasional. *Escrow account* akan meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam ekosistem pembangunan perumahan di Indonesia. Konsumen akan merasa lebih aman karena dana investasi mereka dilindungi oleh sistem yang sangat terjaga (Saraswati & Tornado, 2025).

Pemberdayaan konsumen melalui pendidikan hukum merupakan bagian integral dari strategi perlindungan jangka panjang. Masyarakat perlu dibekali pengetahuan mengenai hak-hak fundamental mereka sebagai konsumen perbankan dan perumahan. Literasi keuangan membantu debitur memahami konsekuensi penandatanganan perjanjian kredit dan PPJB. OJK secara rutin mengadakan edukasi guna meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap produk jasa keuangan. Konsumen yang cerdas tidak akan mudah tergiur oleh promo rumah murah tanpa legalitas yang jelas. Pengetahuan mengenai cara mengecek reputasi developer di portal resmi pemerintah sangatlah krusial. Advokasi dari lembaga swadaya masyarakat juga memperkuat posisi konsumen dalam menghadapi dominasi pelaku usaha. Masyarakat yang kritis adalah pilar utama terciptanya iklim industri properti yang sehat dan berintegritas.

Sebagai kesimpulan, perlindungan hukum bagi debitur KPR menuntut adanya sinergi yang harmonis antara regulasi preventif dan instrumen represif. Penguatan kedudukan konsumen dalam perjanjian baku harus didasarkan pada prinsip keadilan dan keseimbangan posisi tawar. Penegakan hukum yang tegas terhadap pengembang yang melakukan wanprestasi akan memulihkan kepercayaan publik terhadap industri properti. Bank harus menjalankan fungsi pengawasannya secara aktif demi keamanan agunan dan perlindungan kepentingan debitur nasabahnya. Dukungan dari otoritas keuangan seperti OJK melalui pembentukan Satgas Perumahan 2025 merupakan kemajuan yang harus terus dikawal. Hakim di pengadilan juga harus memiliki perspektif perlindungan konsumen yang progresif dalam setiap pertimbangan hukumnya. Dengan sistem perlindungan hukum yang komprehensif, hak asasi setiap warga negara Indonesia untuk memiliki hunian layak dapat terwujud. Masa depan sektor perumahan nasional sangat bergantung pada bagaimana kita melindungi hak-hak konsumen hari ini.

4. KESIMPULAN

Perlindungan hukum bagi debitur KPR atas keterlambatan pembangunan oleh pengembang memerlukan integrasi yang kuat antara hukum perdata, perlindungan konsumen, dan regulasi perbankan. Keterlambatan pembangunan bukan sekadar wanprestasi kontrak, melainkan pelanggaran serius terhadap hak fundamental konsumen atas kenyamanan dan kepastian informasi yang dijamin oleh UUPK. Implementasi regulasi terbaru tahun 2025, melalui pembentukan Satgas Perumahan OJK, memberikan harapan baru bagi penguatan perlindungan preventif yang selama ini lemah di tingkat operasional perbankan. Namun, konflik kewenangan antara BPSK dan Pengadilan Negeri tetap menjadi hambatan struktural yang memerlukan penyelesaian melalui regulasi atau pedoman Mahkamah Agung yang lebih spesifik. Penulis merekomendasikan pemerintah untuk mewajibkan skema escrow account bagi proyek perumahan sistem indent guna memastikan dana konsumen terlindungi dari risiko gagal bangun. Selain itu, penegakan tanggung jawab pribadi direksi pengembang dalam kasus wanprestasi sistemik harus dijadikan preseden hukum tetap guna meningkatkan profesionalisme industri properti nasional.

REFRENSI

- Agustina. (2023). *Perlindungan Konsumen KPR Bank Syariah Atas Rumah Yang Tidak Sesuai Spesifikasi Dan Gagal Bangun. Volume 4 Nomor 1 Tahun 2023.*
- Andalusia, A., Elmis, L., & Oktarina, N. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Dengan Sistem Pre Project Selling Di Sumatera Barat. *UNES Journal of Swara Justisia*, 6, 356. <https://doi.org/10.31933/ujsj.v6i4.291>
- Dewi, A. S., Syafitri, I., & Husni, M. (2025). Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Baku Perumahan: Tinjauan Strict Liability dan Klausula Eksonerasi. *Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan)*, 8(2), 12–22.
- Divany Harbina Emzilena Kaban, Chelsea Kairadinda Adam, Firda Amalia, Prastiwi Pramudya Putri, Tiara Frianita Putri, & Surahmad S. (2025). *Pertanggungjawaban Developer Dalam Kasus Wanprestasi Atas Perjanjian Jual Beli Properti Melalui Sistem KPR.* <https://www.ojs.daarulhuda.or.id/index.php/MHI/article/view/1271>
- Fellya, P. O. F. (2020). *TANGGUNG JAWAB PT. RAJASA LABA KARYA NUSANTARA TERHADAP KONSUMEN SE^{TE}LAH AKAD DALAM JUAL BELI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI DI KOTA PARIAMAN* [PhD Thesis, Universitas Andalas]. <http://scholar.unand.ac.id/64438/>
- Gunawan, B. F. (2024). *Analisa Yuridis Akibat Hukum Developer yang tidak melakukan Buyback Guarantee dan Developer Pailit* [Thesis, Universitas Islam Indonesia]. <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/50442>

- Hadi Wibowo, I. (2014, Maret 5). *Langkah Menghadapi Developer Nakal | Klinik Hukumonline*. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/langkah-menghadapi-developer-nakal-lt53152d2d964be/>
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia: Sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi negara*. Bina Ilmu.
- Hashif, A. (2021). Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Atas Rumah Inden. *Jurnal SOMASI (Sosial Humaniora Komunikasi)*, 2(1), 1–8. <https://doi.org/10.53695/js.v2i1.258>
- Herryani, M. F., & Hutajulu, M. J. (2020). Pengesampingan Pasal 1266 Dan Pasal 1267 Kuhperdata Dalam Perjanjian Kartu Kredit. *Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA*, 4(1), 1–20. <https://doi.org/10.24246/alethea.vol4.no1.p1-20>
- Laporan Tahunan 2024—Ombudsman*. (2024). <https://ombudsman.go.id>
- Nofriyaldi, D., & Suardi, S. (2025). Perlindungan Hukum Konsumen Pembeli Properti oleh Pelaku Usaha Properti dalam Pembangunan Perumahan. *HUMANIORUM*, 3(3), 107–120.
- Ongkar, B. D. (2018). *Perlindungan konsumen terhadap pencantuman klausula baku yang mengandung klausula eksonerasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen*. <https://repository.unpar.ac.id/handle/123456789/7303>
- Pirnando, T. (2025). *OJK Catat KPR Masih Jadi Pilihan Utama Masyarakat untuk Beli Rumah*. SinPo.id. <https://sinpo.id/detail/detail/97217/ojk-catat-kpr-masih-jadi-pilihan-utama-masyarakat-untuk-beli-rumah>
- Prasetya, O., Salim, & Muhaimin. (2022). *Analisis Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku Pembelian Rumah Melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Di Kota Mataram | Jurnal Education And Development*. <https://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/3893>
- Prayoga, T. (2023). *Rekonstruksi Perlindungan Hukum Bagi Perbankan Dan Pembeli Rumah Susun Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun Yang Berbasis Nilai Keadilan [PhD Thesis, UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG]*. <https://repository.unissula.ac.id/31001/>
- Putri, N. R. J., Sudarwanto, A. S., & Suryono, A. (2025). Legal Liability of Developers in Breach of Contract Against Consumers in House Sale and Purchase Agreements Through Mortgage Facilities (KPR). *Greenation International Journal of Law and Social Sciences*, 3(1), 36–43. <https://doi.org/10.38035/gijlss.v3i1.371>
- Ramadhani, M., Supriyanto, A. E., Tiyastuti, B. F., Rohmah, W., & Pamungkas, B. T. (2025). Efektivitas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Konsumen Perumahan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi. *Indonesian Journal of Law and Justice*, 3(1), 10–10. <https://doi.org/10.47134/ijlj.v3i1.4793>
- Saraswati, M. A., & Tornado, A. S. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dengan Sistem Penjualan Pra-Pembangunan (Pre-Selling Project) Properti Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(3), 2737–2747. <https://doi.org/10.61104/alz.v3i3.1734>

Sitepu, R. I., & Muhamad, H. (2021). Efektifitas Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Bpsk) Sebagai Lembaga Penyelesaian Sengketa Konsumen Di Indonesia. *Jurnal Rechten : Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, 3(2), 7–14. <https://doi.org/10.52005/rechten.v3i2.79>

Third-Party Insurance: Understanding Liability Coverage and How it Works. (t.t.). *Insurance Training Center*. Diambil 15 April 2026, dari <https://insurancetrainingcenter.com/resource/third-party-insurance/>