



Homepage Journal: <https://jurnal.unismuhpalu.ac.id/index.php/JKS>

Perlindungan Hukum bagi Pembeli Rumah Subsidi terhadap Penipuan Kredit oleh *Developer*

Legal Protection for Subsidized Housing Buyers Against Credit Fraud by Developer

Marta Paulina Agus Candra¹, Mispansyah²

^{1,2} Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat, Jl. Brigjen H. Hasan Basri – Banjarmasin – Indonesia

*Corresponding Author: E-mail: mrpaulinacan@gmail.com

Artikel Penelitian

Article History:

Received: 15 Mei, 2026

Revised: 21 June, 2026

Accepted: 07 July, 2026

Kata Kunci:

Penipuan Kredit; Perlindungan Hukum; Rumah Subsidi; Upaya Hukum

Keywords:

Credit Fraud; Legal Protection; Subsidized Housing; Legal Remedies

DOI: [10.56338/jks.v9i7.11563](https://doi.org/10.56338/jks.v9i7.11563)

ABSTRAK

Program rumah subsidi merupakan kebijakan strategis pemerintah Indonesia dalam mewujudkan hak setiap warga negara atas tempat tinggal yang layak sebagaimana diamanatkan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Namun dalam pelaksanaannya, program ini rentan disalahgunakan oleh *developer* melalui berbagai praktik penipuan kredit yang merugikan pembeli, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli rumah subsidi terhadap penipuan kredit oleh *developer* serta mengidentifikasi upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli yang dirugikan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan tipe doktriner dan bersifat preskriptif-analitis, melalui pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Pertama, bentuk penipuan kredit oleh *developer* meliputi pemalsuan dokumen, kredit fiktif, manipulasi harga, dan wanprestasi. Perlindungan hukum bagi pembeli rumah subsidi dibangun dalam kerangka normatif yang komprehensif melalui KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, serta Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja. Perlindungan tersebut diwujudkan melalui perlindungan preventif berupa sistem akreditasi *developer*, kewajiban transparansi, dan pengawasan lembaga berwenang, serta perlindungan represif melalui penegakan hukum pidana, gugatan perdata, dan sanksi administratif. Kedua, upaya hukum yang dapat ditempuh mencakup jalur litigasi berupa gugatan perdata dan pidana, serta jalur non-litigasi melalui negosiasi, mediasi, dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Sinergi antara kedua jalur tersebut menjadi kunci terwujudnya

perlindungan hukum yang komprehensif dan berkeadilan bagi pembeli rumah subsidi.

ABSTRACT

The subsidized housing program is a strategic policy of the Indonesian government aimed at fulfilling every citizen's right to adequate housing as mandated by Article 28H paragraph (1) of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia. However, in practice, this program is susceptible to abuse by developers through various forms of credit fraud that harm buyers, particularly Low-Income Communities. This study aims to analyze legal protection for subsidized housing buyers against credit fraud by developers and to identify legal remedies available to aggrieved buyers. This study employs a normative legal research method of doctrinal type with a prescriptive-analytical nature, through statutory, conceptual, and case approaches. The findings reveal that: First, forms of credit fraud by developers include document falsification, fictitious credit, price manipulation, and breach of contract. Legal protection for subsidized housing buyers is established within a comprehensive normative framework encompassing the Civil Code, Law Number 8 of 1999 on Consumer Protection, Law Number 1 of 2011 on Housing and Settlement Areas, Law Number 1 of 2023 on the Criminal Code, and Law Number 6 of 2023 on Job Creation. Such protection is realized through preventive protection by means of developer accreditation systems, transparency obligations, and supervision by authorized institutions, as well as repressive protection through criminal law enforcement, civil lawsuits, and administrative sanctions. Second, available legal remedies encompass litigation channels in the form of civil and criminal lawsuits, as well as non-litigation channels through negotiation, mediation, and the Consumer Dispute Resolution Agency. The synergy between both channels is the key to achieving comprehensive and equitable legal protection for subsidized housing buyers.

PENDAHULUAN

Rumah merupakan kebutuhan pokok atau primer yang sejajar dengan kebutuhan akan sandang dan pangan bagi kehidupan manusia. Pada hakikatnya rumah bukan sekadar bangunan fisik untuk tempat tinggal, melainkan kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai sarana pembinaan keluarga, perlindungan dari berbagai ancaman, serta penunjang kesehatan dan kesejahteraan penghuninya (Kementerian Kesehatan Republik Indonesia, 2023). Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Amanat konstitusi ini dengan tegas menyatakan bahwa hak untuk memiliki rumah sebagai tempat tinggal merupakan hak asasi manusia yang fundamental dan harus dipenuhi oleh negara. Komitmen tersebut diperkuat melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai landasan hukum yang komprehensif bagi penyelenggaraan perumahan di Indonesia.

Implementasi dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diwujudkan melalui program rumah subsidi, yang menawarkan kemudahan akses pembiayaan dengan harga terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah berkat bantuan subsidi pemerintah, baik berupa potongan bunga kredit, pengurangan uang muka, maupun keringanan PPN. Program rumah subsidi disambut antusias oleh masyarakat, sebagaimana terlihat dari meningkatnya tingkat keterhunian rumah subsidi melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari tahun ke tahun. Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) terhitung dari 1 Januari

sampai 13 Maret 2025 mencatat 27.528 unit penyaluran rumah subsidi melalui skema FLPP (Dewi, 2025).

Di balik optimisme program tersebut, terdapat kerentanan yang dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab, khususnya oleh pengembang atau *developer* sebagai mitra pemerintah, yang kerap melakukan penipuan kredit dan merugikan konsumen. Menurut data Otoritas Jasa Keuangan (OJK), terdapat 831 pengaduan terkait Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang masuk melalui Aplikasi Portal Perlindungan Konsumen (APPK) sepanjang tahun 2025 (Perwitasari, 2026). Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) mencatat setidaknya 851 pengaduan konsumen sepanjang tahun 2025 dengan nilai kerugian mencapai Rp438,3 miliar, dan sektor perumahan menyumbang kerugian terbesar yaitu Rp402 miliar (Dadang, 2025). Sektor perumahan bahkan masih menjadi salah satu sumber pengaduan terbanyak, yakni lebih dari 15% pengaduan konsumen dalam lima tahun terakhir berkaitan dengan perumahan dan permukiman (Propertybank.com, 2025).

Salah satu contoh konkret penyalahgunaan kredit oleh *developer* terjadi di Perumahan Cluster Nirwana dan Perumahan Kenanga di Tingkir, Kota Salatiga, di mana *developer* menjanjikan penyerahan sertifikat setelah pelunasan, namun sertifikat justru diagunkan ke bank tanpa sepengetahuan konsumen hingga terancam dilelang (Sari, 2025). Kasus serupa dialami oleh seorang pembeli bernama Salim yang menjadi korban pengembang berkedok syariah di wilayah Bogor; setelah mencicil sekitar 20 bulan, pembangunan rumah tidak kunjung direalisasikan, kantor pemasaran ditinggalkan, dan pihak *developer* tidak lagi dapat dihubungi (Brilian, 2023). Perbuatan demikian tidak hanya menunjukkan kegagalan memenuhi kewajiban kontraktual, tetapi juga mengandung unsur tipu muslihat yang melampaui ranah wanprestasi dan masuk ke dalam kategori perbuatan pidana penipuan karena adanya indikasi itikad buruk sejak awal.

Terjadinya penipuan kredit oleh *developer* menempatkan pembeli rumah subsidi sebagai pihak yang paling dirugikan, karena berpotensi kehilangan uang muka dan cicilan yang telah dibayarkan, bahkan terjatuh utang tanpa memperoleh aset sesuai perjanjian. Dampak lebih luas adalah tumbuhnya ketidakpercayaan publik terhadap program pemerintah dan terhambatnya upaya mengatasi *backlog* perumahan, yaitu kesenjangan antara jumlah rumah yang dibangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan masyarakat (Nadzhifan, 2023). Hukum positif Indonesia sebenarnya telah mengatur perlindungan konsumen melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan konsumen merupakan subjek utama yang dilindungi dalam undang-undang tersebut (Shafira & Saly, 2019). Apabila terbukti terdapat kelalaian maupun kesengajaan yang dilakukan oleh *developer*, maka harus ada pertanggungjawaban kepada konsumen agar tidak menimbulkan kerugian yang berkelanjutan (Khairunnisa, 2024).

Meskipun secara normatif perlindungan hukum telah diatur dalam berbagai peraturan, dalam praktiknya pembeli rumah subsidi kerap berada pada posisi yang lemah secara hukum maupun ekonomi dibandingkan *developer* yang memiliki posisi tawar lebih tinggi. Ketimpangan akses informasi, keterbatasan pemahaman hukum, dan minimnya sumber daya menempatkan konsumen dalam kondisi rentan. Oleh karena itu, penelitian ini memiliki signifikansi untuk mengidentifikasi dan menganalisis perlindungan hukum yang berlaku, dengan fokus pada dua permasalahan pokok, yaitu bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli rumah subsidi terhadap penipuan kredit oleh *developer*, serta bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli rumah subsidi yang menjadi korban penipuan kredit oleh *developer*.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif) dengan tipe penelitian doktriner (*legal doctrinal research*) yang bersifat preskriptif-analitis. Penelitian hukum normatif berlandaskan pada studi dokumen, yaitu menggunakan bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, putusan, perjanjian, teori hukum, dan pendapat para ahli (Muhaimin, 2020). Sasaran penelitian doktriner adalah ketentuan hukum, asas-asas hukum, sistematika hukum, serta taraf

sinkronisasi vertikal dan horizontal (Muhdar, 2019). Adapun bahan hukum yang dikaji terdiri atas bahan hukum primer berupa UUD 1945, *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Staatsblad* Nomor 23 Tahun 1847), KUHAP, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023, dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023; bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, hasil penelitian, dan pendapat ahli; serta bahan hukum tersier berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan sumber daring. Instrumen pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) sebagai prosedur sistematis untuk menghimpun bahan hukum yang relevan (Supriyadi, 2016).

Secara prosedural, penelitian dilaksanakan melalui tiga pendekatan yang digunakan secara sinergis, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menelaah seluruh peraturan yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi (Saiful Anam & Partners, 2017); pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang mengkaji konsep dan asas hukum yang melatarbelakangi norma; serta pendekatan kasus (*case approach*) yang menelaah kasus konkret penipuan kredit rumah subsidi oleh *developer*. Alur penelitian dimulai dari inventarisasi dan pengumpulan bahan hukum, klasifikasi, telaah sistematis terhadap norma, hingga penghubungan fakta hukum dengan ketentuan perundang-undangan. Tahap akhir berupa analisis bahan hukum yang dilakukan secara kualitatif, yakni penelaahan dan penafsiran mendalam terhadap muatan normatif bahan hukum tanpa menggunakan metode kuantitatif atau statistik, guna membangun argumentasi hukum yang rasional, logis, dan berbasis norma untuk menarik kesimpulan preskriptif (Putra dkk., 2026).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum bagi Pembeli Rumah Subsidi terhadap Penipuan Kredit oleh Developer

a. Bentuk Penipuan Kredit oleh *Developer* dalam Transaksi Rumah Subsidi

Program rumah subsidi diselenggarakan melalui skema KPR bersubsidi yang difasilitasi pemerintah bekerja sama dengan BP Tapera dan bank pelaksana. Dalam penyelenggaraannya, aspek perlindungan hukum menjadi sangat penting mengingat lemahnya posisi pembeli rumah subsidi secara hukum dan ekonomi dalam hubungan hukum dengan *developer* (Dewi dkk., 2026). Sebagaimana dikemukakan Mochtar Kusumaatmadja, hukum tidak hanya berfungsi sebagai alat ketertiban, tetapi juga sebagai sarana pembaruan masyarakat (*law as a tool of social engineering*), termasuk dalam memberikan perlindungan terhadap pihak yang lemah secara ekonomi (Kusumaatmadja, 2002). Hukum juga berperan sebagai instrumen yang memberikan perlindungan terhadap kepentingan dan hak-hak dasar setiap individu (Shafiyah & Gultom, 2024).

Dalam praktiknya ditemukan beragam bentuk penipuan kredit oleh *developer*. Pertama, pemalsuan dokumen persyaratan kredit seperti slip gaji, surat keterangan penghasilan, hingga laporan keuangan usaha, agar calon pembeli yang tidak memenuhi kriteria tetap diloloskan bank. Pemalsuan surat merupakan kejahatan yang berdampak serius karena dapat mengikis kepercayaan masyarakat terhadap keabsahan dokumen resmi dan merusak jaminan kepastian hukum (Chazawi, 2001); perbuatan ini melanggar Pasal 391, 392, 393, dan 394 KUHP Nasional. Kedua, kredit fiktif, yaitu pengajuan KPR bersubsidi atas nama individu yang tidak berniat membeli rumah sehingga tercipta transaksi semu (*phantom transaction*), yang melanggar Pasal 391 dan 492 KUHP Nasional serta Pasal 54 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Ketiga, manipulasi harga jual (*mark-up*) dengan mencantumkan harga melebihi ketentuan pemerintah atau membebankan biaya fiktif; prinsip keterbukaan dan kejujuran informasi merupakan dasar utama hubungan pelaku usaha dengan konsumen, sehingga manipulasi informasi harga merupakan pelanggaran terhadap hak mendasar konsumen (Nasution, 2002).

Keempat, ingkar janji (*wanprestasi*) yang berbentuk pembangunan tidak dilaksanakan sama sekali (*wanprestasi total*), keterlambatan tanpa kepastian (*wanprestasi sebagian*), maupun ketidaksesuaian spesifikasi bangunan (*misrepresentation*). Secara normatif, perbuatan ini bertentangan

dengan Pasal 1234 dan Pasal 1243 KUH Perdata, Pasal 7 huruf a dan b serta Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Dengan demikian, praktik penipuan kredit oleh *developer* telah berkembang menjadi modus yang kompleks dan sistematis, sehingga menuntut penguatan perlindungan hukum melalui regulasi yang tegas, pengawasan yang efektif, dan penegakan hukum yang konsisten.

b. Dasar Perlindungan Hukum dalam Kerangka Normatif

Perlindungan hukum bagi konsumen tidak dapat bertumpu pada satu instrumen semata, melainkan memerlukan pendekatan holistik yang memadukan ketentuan hukum privat, hukum publik, dan hukum administrasi secara sinergis (Tamaela & Solichin, 2025). Efektivitas perlindungan konsumen tidak akan tercapai apabila hanya bertumpu pada satu instrumen hukum (Shidarta, 2006). Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pembeli rumah subsidi dibangun dalam kerangka normatif yang komprehensif sebagai berikut.

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

KUH Perdata merupakan instrumen dasar hukum perjanjian dan perikatan. Dalam pembelian rumah subsidi melalui skema KPR, unsur kesepakatan menjadi fundamental dan harus lahir dari kehendak yang bebas tanpa paksaan, penipuan, maupun kekhilafan (Saputra, 2026). Hubungan hukum antara pembeli dan *developer* bersifat kontraktual yang berlandaskan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Apabila *developer* tidak melaksanakan prestasi, maka berlaku Pasal 1239 KUH Perdata yang mewajibkan penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Selain itu, tindakan penipuan kredit dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata apabila memenuhi unsur perbuatan melanggar hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal (Auli, 2025a). Dengan demikian, KUH Perdata menyediakan dua landasan gugatan, yaitu wanprestasi (Pasal 1239) dan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365).

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU PK).

Hubungan hukum antara pembeli rumah subsidi dan *developer* dapat dikualifikasikan sebagai hubungan konsumen dan pelaku usaha. Pasal 19 UU PK menjadi dasar bagi pembeli untuk menuntut ganti rugi, sejalan dengan asas *restitutio in integrum* yang berarti pemulihan pada posisi semula sebagaimana sebelum kontrak dibuat (Thomson Reuters Practical Law, 2026). Selanjutnya, Pasal 62 UU PK memberikan ancaman pidana penjara dan/atau denda terhadap pelaku usaha yang melanggar hak konsumen. Relevansi pasal-pasal dalam Pasal 62 ayat (1) UU PK dengan tindakan penipuan kredit oleh *developer* disajikan pada Tabel 1 berikut.

Tabel 1. Relevansi Isi Pasal 62 ayat (1) UU PK

No	Pasal	Fokus Larangan
1	Pasal 8	Memproduksi atau memperdagangkan rumah yang tidak sesuai standar, kondisi, jaminan, dan janji dalam iklan atau promosi.
2	Pasal 9	Menawarkan atau mengiklankan rumah secara tidak benar, termasuk mengklaim kondisi baik atau baru, sudah bersertifikat, atau membuat janji yang tidak pasti.
3	Pasal 10	Membuat pernyataan tidak benar atau menyesatkan mengenai harga, kegunaan, jaminan, potongan harga, dan bahaya produk.
4	Pasal 12	Menawarkan harga atau tarif khusus dalam waktu tertentu jika tidak berniat memenuhi penawaran tersebut.
5	Pasal 13 ayat (1)	Tidak menepati janji pemberian hadiah atau bonus yang telah ditawarkan secara cuma-cuma.
6	Pasal 15	Menawarkan rumah dengan cara pemaksaan atau cara lain yang dapat menimbulkan gangguan psikologis pada konsumen.
7	Pasal 16	Tidak menepati pesanan, waktu penyelesaian, dan janji pelayanan yang telah disepakati.

8	Pasal 17 ayat (1) huruf a–e dan ayat (2)	Memuat informasi yang tidak benar tentang rumah, kondisi, sponsor, dan keunggulan produk.
9	Pasal 18	Mencantumkan klausul baku yang mengalihkan tanggung jawab, memberi hak sepihak, atau merugikan konsumen dalam kontrak.

Berdasarkan Tabel 1, pelanggaran terhadap pasal-pasal tersebut menjadi dasar penerapan sanksi pidana dalam Pasal 62 UU PK sebagai sanksi pokok, yang kemudian dapat diperkuat dengan pidana tambahan dalam Pasal 63 UU PK berupa perampasan barang, pengumuman putusan hakim, pembayaran ganti rugi, penghentian kegiatan usaha, penarikan barang, hingga pencabutan izin usaha. Dengan demikian, Pasal 19, Pasal 62, dan Pasal 63 UU PK menunjukkan bahwa sistem perlindungan konsumen di Indonesia dirancang secara berlapis dan terintegrasi, di mana Pasal 19 berfokus pada pemulihan kerugian, Pasal 62 menjadi dasar penindakan pidana, dan Pasal 63 memperkuatnya melalui sanksi tambahan yang berdampak langsung pada keberlangsungan usaha *developer*.

3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (UU Tipikor).

UU Tipikor berkedudukan sebagai hukum pidana khusus (*lex specialis*) yang ditujukan untuk melindungi keuangan negara. Korupsi dipandang sebagai tindak pidana luar biasa (*extraordinary crime*) sehingga penanggulangannya memerlukan langkah luar biasa (*extraordinary measures*) (Meidiantama & Charinda, 2024). Tindakan penipuan kredit oleh *developer* dapat bertransformasi menjadi tindak pidana korupsi apabila melibatkan dana subsidi, fasilitas negara, atau penyalahgunaan kewenangan pejabat. Pasal 7 ayat (1) huruf a UU Tipikor menjerat perbuatan curang pemborong atau ahli bangunan, misalnya pembangunan rumah subsidi dengan material yang tidak sesuai spesifikasi (*mark-down* kualitas), sedangkan Pasal 9 menjerat pemalsuan atau manipulasi dokumen administrasi yang berkaitan dengan keuangan negara, termasuk apabila melibatkan oknum notaris, PPAT, atau pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN).

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP).

UU PKP memuat ketentuan pidana yang relevan untuk melindungi pembeli rumah subsidi, meskipun beberapa pasalnya telah diubah oleh UU Cipta Kerja. Pasal 154 mengancam pidana terhadap penjualan satuan lingkungan perumahan yang belum menyelesaikan status hak atas tanah; Pasal 155 melarang penerimaan pembayaran lebih dari 80% sebelum syarat hukum dan teknis terpenuhi; Pasal 156 dan Pasal 157 mengatur larangan pembangunan di luar kawasan peruntukan dan di tempat berbahaya; Pasal 158 menjerat pejabat yang menerbitkan izin tidak sesuai fungsi ruang; Pasal 160 melarang penyalahgunaan dana tabungan perumahan; serta Pasal 162 ayat (1) huruf a melarang pengalihfungsian prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Ketentuan-ketentuan pidana tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum dalam sektor perumahan tidak hanya berfokus pada aspek fisik bangunan, tetapi juga mencakup legalitas tanah, tata ruang, keselamatan lingkungan, pengelolaan dana, hingga keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Dengan demikian, UU PKP memberikan perlindungan hukum yang bersifat komprehensif terhadap berbagai bentuk penyimpangan yang dilakukan *developer* dalam proses pembangunan, pemasaran, maupun pembiayaan perumahan subsidi.

5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP Nasional.

KUHP Nasional berfungsi sebagai instrumen represif yang menjatuhkan sanksi atas perbuatan curang dalam pembiayaan perumahan. Seseorang dapat dinyatakan bersalah secara pidana apabila unsur *mens rea* (niat jahat) dan *actus reus* (perbuatan nyata) terpenuhi secara bersamaan (Pasca dkk., 2022). Keabsahan dokumen merupakan elemen fundamental dalam pembiayaan perumahan karena menjadi

dasar penilaian kelayakan kredit, sehingga pemalsuan dokumen menimbulkan risiko sistemik bagi lembaga pembiayaan (Wijaya & Widowati, 2025).

Beberapa ketentuan KUHP Nasional yang relevan adalah Pasal 391 tentang pemalsuan surat, Pasal 486 tentang penggelapan, dan Pasal 492 tentang perbuatan curang (penipuan). Unsur tindak pidana penipuan meliputi penggunaan tipu muslihat, rangkaian kebohongan, nama palsu, atau keadaan palsu dengan tujuan menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum (Auli, 2023). Dalam praktik penipuan kredit oleh *developer*, unsur *mens rea* tercermin dari kesengajaan memanipulasi data, sedangkan *actus reus* terwujud melalui pembuatan dokumen palsu dan pengajuan kredit dengan data tidak benar, sehingga perbuatan tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban pidana sebagai bentuk perlindungan hukum represif (Ananda & Hidayat, 2023).

Lebih jauh, penipuan kredit dapat bertransformasi menjadi tindak pidana korupsi sebagaimana Pasal 603 KUHP Nasional yang merupakan kodifikasi Pasal 2 ayat (1) UU Tipikor dan tergolong delik komun (*commune delicten*) sekaligus delik materiel yang menitikberatkan pada timbulnya akibat berupa kerugian negara (Himawan, 2023); (Nusa, 2025). Ketentuan ini berlaku ketika *developer* menyalahgunakan dana subsidi FLPP, dan dapat diperluas melalui Pasal 604 (penyalahgunaan kewenangan) serta Pasal 605 (penyuapan pegawai negeri). Penerapan pasal-pasal tersebut tidak semata-mata sebagai pembalasan, tetapi juga sebagai sarana pencegahan kejahatan melalui efek jera umum (*general deterrence*) maupun khusus (*special deterrence*) (Ulfah dkk., 2024).

6. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja). UU Cipta Kerja melalui metode *omnibus law* mengubah sejumlah ketentuan dalam UU PKP. Pasal 50 angka 15 UU Cipta Kerja mengubah Pasal 150 UU PKP dengan menetapkan sanksi administratif terhadap pelanggaran penyelenggaraan perumahan, termasuk penambahan kewajiban membangun kembali perumahan sesuai kriteria yang diperjanjikan. Relevansi pasal-pasal dalam Pasal 50 angka 15 ayat (1) UU Cipta Kerja dengan tindakan penipuan kredit oleh *developer* disajikan pada Tabel 2 berikut.

Tabel 2. Relevansi Isi Pasal 50 angka 15 ayat (1) UU Cipta Kerja

No	Pasal	Fokus Larangan
1	Pasal 134	Membangun tidak sesuai kriteria, spesifikasi, dan prasarana, sarana, serta utilitas umum yang diperjanjikan.
2	Pasal 135	Menyewakan atau mengalihkan kepemilikan atas rumah umum kepada pihak lain.
3	Pasal 137	Menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya.
4	Pasal 138	Melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan Pasal 45.
5	Pasal 139	Membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman.
6	Pasal 140	Membangun perumahan dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.
7	Pasal 143	Menginvestasikan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
8	Pasal 144	Mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya.
9	Pasal 145	Menjual satuan permukiman yang status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba belum selesai.

Berdasarkan Tabel 2, pelanggaran terhadap ketentuan tersebut dikenai sanksi administratif sebagaimana diatur dalam pasal yang sama, mulai dari peringatan tertulis hingga pencabutan Perizinan Berusaha (Auli, 2025b). Selain sanksi administratif, Pasal 50 angka 16 UU Cipta Kerja mengatur pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 apabila pembangunan yang tidak sesuai spesifikasi mengakibatkan timbulnya korban atau kerusakan. Konstruksi ini menegaskan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli rumah tidak berhenti pada pengawasan administratif, tetapi juga dilengkapi

ancaman pidana sebagai upaya represif yang memberikan efek jera serta menjamin kepastian dan keadilan bagi konsumen.

c. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif berorientasi pada upaya pencegahan agar hak-hak seseorang terlindungi dari potensi pelanggaran yang dapat dilakukan pihak lain secara melawan hukum (Rachmat dkk., 2024). Dalam konteks pembeli rumah subsidi, perlindungan preventif memiliki urgensi tinggi karena konsumen, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), secara struktural berada pada kedudukan yang lebih lemah dibandingkan *developer*. Ketimpangan posisi tersebut menempatkan konsumen dalam kondisi rentan terhadap penyalahgunaan keadaan (*abuse of circumstances*), sehingga diperlukan instrumen untuk menutup celah terjadinya praktik curang sejak awal.

Mekanisme perlindungan preventif diwujudkan melalui beberapa cara. Pertama, sistem akreditasi dan seleksi *developer* oleh Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 24/PRT/M/2018, yang berfungsi sebagai *screening mechanism* untuk menyingkirkan *developer* yang tidak kredibel. Kedua, kewajiban penyelesaian pembangunan sebelum akad sebagai *risk elimination mechanism* yang memastikan objek perjanjian telah nyata keberadaannya. Ketiga, kewajiban transparansi yang berakar pada Pasal 4 dan Pasal 7 UU PK. Keempat, perlindungan melalui PPJB yang berfungsi sebagai *early warning system* sehingga konsumen memahami hak dan kewajibannya sebelum bertransaksi.

Selain itu, pengawasan dilakukan oleh Kementerian PKP, Otoritas Jasa Keuangan, dan bank pelaksana melalui *due diligence* terhadap *developer*, serta oleh BP Tapera sebagai pengelola dana FLPP yang berwenang melakukan seleksi, pengawasan, dan pengenaan sanksi terhadap *developer* mitra. Pengawasan ini menjalankan fungsi pencegahan (*preventive control*), deteksi dini, serta pembinaan dan pengendalian, sehingga risiko terjadinya penipuan kredit dapat diminimalkan dan tercipta kepastian hukum serta keamanan transaksi bagi pembeli rumah subsidi.

d. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif diberikan setelah terjadinya pelanggaran atau sengketa hukum, dengan tujuan memulihkan hak pihak yang dirugikan dan mengembalikan keadaan pada posisi semula (*restitutio in integrum*) (Engelica dkk., 2026). Hukum tidak boleh berhenti pada aspek formalitas semata, melainkan harus mampu menghadirkan keadilan yang bersifat substantif (Azzahra & Triadi, 2022). Perlindungan represif bagi pembeli rumah subsidi diwujudkan melalui penegakan hukum pidana terhadap *developer*, gugatan perdata untuk pemulihan kerugian, penerapan sanksi administratif oleh instansi berwenang, serta penyelesaian sengketa melalui kelembagaan negara.

Penegakan hukum pidana dapat menjerat *developer* melalui tindak pidana umum (pemalsuan, penggelapan, penipuan dalam KUHP Nasional) maupun tindak pidana khusus (UU Tipikor) apabila melibatkan dana subsidi atau kolusi dengan pejabat. Gugatan perdata ditempuh melalui gugatan wanprestasi, perbuatan melawan hukum, pembatalan perjanjian, dan tuntutan ganti rugi yang bermuara pada asas *restitutio in integrum*. Sanksi administratif dapat dijatuhkan oleh Kementerian PKP berupa pencabutan akreditasi atau izin, serta oleh OJK terhadap bank pelaksana yang lalai. Penyelesaian sengketa juga dapat ditempuh melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang dibentuk berdasarkan Pasal 49 UU PK sebagai lembaga *quasi-yudisial*.

Secara keseluruhan, instrumen hukum di Indonesia telah membangun sistem sanksi yang saling terintegrasi, sehingga hukum tidak semata-mata berfungsi sebagai instrumen penghukuman, tetapi juga sebagai sarana pemulihan dan rekonstruksi keadilan sosial (Aditama dkk., 2026). Perlindungan hukum merupakan bentuk tanggung jawab negara terhadap warga negaranya untuk menjamin pemenuhan hak-hak dasar dan mencegah tindakan sewenang-wenang (Prayoga dkk., 2023). Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum diwujudkan melalui dua bentuk, yaitu preventif dan represif, di mana perlindungan represif berfungsi sebagai upaya terakhir (*ultimum remedium*) (Tim Hukumonline, 2022); (Hilal, 2025). Dengan demikian, keterpaduan perlindungan preventif dan represif menjadi wujud nyata

fungsi hukum sebagai sarana pengayoman demi terwujudnya kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi pembeli rumah subsidi (Laili & Fadhila, 2023).

Upaya Hukum bagi Pembeli Rumah Subsidi terhadap Penipuan Kredit oleh Developer

a. Upaya Hukum dalam Bentuk Litigasi

Upaya hukum litigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan yang bersifat formal, terstruktur, dan mengikat, dengan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) serta dapat dieksekusi (Santo dkk., 2024). Litigasi merupakan manifestasi prinsip *rule of law* dan kerap ditempuh sebagai upaya terakhir (*ultimum remedium*) ketika penyelesaian di luar pengadilan tidak membuahkan hasil (Fadlan, 2023). Secara normatif, penyelesaian sengketa melalui litigasi bertumpu pada Pasal 24 ayat (1) UUD 1945 dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, sedangkan hukum acaranya berdasarkan *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg), dan KUHAP.

Dalam jalur litigasi perdata, pembeli rumah subsidi dapat mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 *juncto* Pasal 1239 KUH Perdata, gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata yang menuntut terpenuhinya unsur perbuatan melanggar hak subjektif, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal (Agustina, 2003), serta gugatan berdasarkan Pasal 19 dan Pasal 45 ayat (1) UU PK. Adapun dalam jalur litigasi pidana, perbuatan *developer* dapat dijerat melalui KUHP Nasional (Pasal 391, 486, 492, 603, 604, dan 605), UU Tipikor (Pasal 7 ayat (1) dan Pasal 9), UU PK (Pasal 62 dan 63), UU PKP (Pasal 154–162), serta UU Cipta Kerja (Pasal 50 angka 16). Mekanisme litigasi pidana dimulai dari pelaporan kepada aparat penegak hukum, penyelidikan, penyidikan, penuntutan, hingga pemeriksaan dan putusan pengadilan.

Litigasi merupakan manifestasi konkret prinsip *rule of law* yang menurut A.V. Dicey mencakup supremasi hukum (*supremacy of law*), persamaan di hadapan hukum (*equality before the law*), dan jaminan terhadap hak asasi manusia (Istiqamah dkk., 2024). Karakteristik litigasi yang formal, partisipatif, mengikat, dan dilengkapi upaya hukum bagi pihak yang kalah memberikan jaminan kepastian hukum melalui putusan yang final dan dapat dieksekusi (Ramadhana dkk., 2026). Namun demikian, litigasi memiliki kendala berupa proses yang panjang, biaya tinggi, dan prosedur yang menambah ketegangan para pihak (Azis dkk., 2024), sehingga efektivitasnya perlu dipadukan secara sinergis dengan mekanisme penyelesaian sengketa lainnya agar lebih inklusif dan terjangkau bagi pembeli rumah subsidi.

b. Upaya Hukum dalam Bentuk Non-Litigasi

Upaya hukum non-litigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa di luar lembaga peradilan yang mengedepankan prinsip efisiensi, fleksibilitas, dan orientasi pada kesepakatan para pihak (Fadlan, 2023). Secara normatif, jalur ini berlandaskan Pasal 45 ayat (2) UU PK yang memberikan kebebasan kepada konsumen memilih penyelesaian melalui atau di luar pengadilan, serta Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang mengatur bentuk *Alternative Dispute Resolution* (ADR) berupa konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Negosiasi merupakan proses perundingan melalui mekanisme tawar-menawar antara para pihak untuk mencapai kesepakatan bersama (Usman, 2013). Dalam konteks penipuan kredit oleh *developer*, bentuk yang relevan adalah negosiasi hak karena para pihak telah terikat hubungan hukum sehingga timbul hak dan kewajiban yang dijamin hukum (Amar dkk., 2024). Adapun mediasi merupakan penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang netral sebagai mediator; ruang lingkupnya berada dalam ranah perkara keperdataan sebagaimana Pasal 3 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan fokus pada penyelesaian damai melalui kesepakatan para pihak (Isnantiana, 2018).

Selanjutnya, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) merupakan lembaga semi-peradilan (*quasi-yudisial*) yang dibentuk berdasarkan Pasal 49 ayat (1) UU PK dan berfungsi

menyelesaikan sengketa konsumen di luar pengadilan melalui konsiliasi, mediasi, dan arbitrase (Rimanda, 2019). Pembentukan BPSK dilatarbelakangi oleh keengganan masyarakat menempuh jalur pengadilan dan posisi konsumen yang tidak seimbang dibandingkan pelaku usaha (Rahman, 2018). Keberadaan mekanisme non-litigasi mencerminkan penguatan akses terhadap keadilan (*access to justice*) (Firmansyah dkk., 2022). Meskipun lebih cepat, fleksibel, dan ekonomis, efektivitas jalur non-litigasi tetap bergantung pada itikad baik para pihak, sehingga litigasi dan non-litigasi bukan dua sistem yang saling menggantikan, melainkan saling melengkapi dalam mewujudkan perlindungan hukum yang efektif dan berkeadilan bagi pembeli rumah subsidi.

KESIMPULAN

Perlindungan hukum bagi pembeli rumah subsidi terhadap praktik penipuan kredit oleh *developer* yang berbentuk pemalsuan dokumen, kredit fiktif, manipulasi harga, dan wanprestasi pada dasarnya dibangun dalam kerangka normatif yang komprehensif dan terintegrasi melalui KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP, serta Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, yang diwujudkan melalui pendekatan preventif berupa akreditasi *developer*, transparansi, dan pengawasan, serta pendekatan represif berupa sanksi pidana, gugatan perdata, dan sanksi administratif; sementara itu, upaya hukum yang dapat ditempuh terbagi menjadi jalur litigasi berupa gugatan perdata dan pidana yang bersifat final, mengikat, dan eksekutorial, serta jalur non-litigasi melalui negosiasi, mediasi, dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang lebih fleksibel dan terjangkau, sehingga sinergi antara kedua jalur tersebut menjadi kunci terwujudnya sistem perlindungan hukum yang komprehensif, efektif, dan berkeadilan bagi pembeli rumah subsidi.

DAFTAR RUJUKAN

- Aditama, I Made Kresna Sanjaya, Made Sugi Hartono, & Dewa Bagus Sanjaya. (2026). Pembaruan Hukum Pidana sebagai Jalan Menuju Keadilan yang Humanis. *Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 4(3), 2668.
- Agustina, Rosa. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Amar, Rezie Dava, Rani Apriani, & Candra Hayatul Iman. (2024). Negosiasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 509.
- Ananda, Fakhri, & Taufik Hidayat. (2023). Penegakan Hukum Pidana terhadap Penipuan Kredit Kepemilikan Rumah Subsidi. *Jurnal Ilmu Hukum*, 9(1), 78.
- Auli, Renata Christha. (2023). Bunyi dan Unsur Pasal 378 KUH Pidana tentang Penipuan. *Hukumonline*. Diakses 2 Mei 2026, dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pasal-378-KUHPidana-tentang-penipuan-lt6571693c4c627/>
- Auli, Renata Christha. (2025a). Apa itu Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata. *Hukumonline*. Diakses 2 Mei 2026, dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apa-itu-perbuatan-melawan-hukum-dalam-pasal-1365-kuh-perdata-lt6576f13b60c6a/>
- Auli, Renata Christha. (2025b). Mengenal Sanksi Hukum Pidana, Perdata, dan Administratif. *Hukumonline*. Diakses 28 Mei 2026, dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-sanksi-hukum-pidana-perdata-dan-administratif-lt4be012381c490/>
- Azis, Fahrudin, Muhammad Kholid, & Nasrudin. (2024). Perbandingan Lembaga Penyelesaian Sengketa: Litigasi dan Non-Litigasi. *Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2), 16–17.
- Azzahra, Esi Anindya, & Irwan Triadi. (2022). Relevansi Keadilan dalam Hukum Positif: Telaah Positivisme dan Naturalisme. *Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora*, 4(1), 54.

- Brilian, Almadinah Putri. (2023). Kisah Lengkap Salim Ditinggal Kabur Pengembang: Sudah Cicil 20 Bulan, Rumah Nihil. *Detik Properti*. Diakses 1 Mei 2026, dari <https://www.detik.com/properti/berita/d-7077400/>
- Chazawi, Adami. (2001). *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Dadang. (2025). BPKN: Tercatat 851 Pengaduan Konsumen Sepanjang 2025. *Business Asia*. Diakses 31 Mei 2026, dari <https://businessasia.co.id/bpkn-tercatat-851-pengaduan-konsumen-sepanjang-2025/>
- Dewi, Atika Sandra, Muhammad Husni, & Isdiana Syafitri. (2026). Penerapan Prinsip Strict Liability terhadap Pengembang Perumahan dalam Perjanjian Baku: Studi Perbandingan dengan Decennial Liability Prancis. *Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan*, 9(1), 31.
- Dewi, Herlina Kartika. (2025). Penyaluran Rumah Subsidi hingga 13 Maret 2025 Tembus 27.528 Unit. *Kontan Nasional*. Diakses 10 Desember 2025, dari <https://nasional.kontan.co.id/news/penyaluran-rumah-subsidi-hingga-13-maret-2025-tembus-27528-unit>
- Engelica, Naomi, dkk. (2026). Perlindungan Hukum Preventif dan Represif Konsumen Pemilik Nomor Seluler Cantik dalam Layanan Telekomunikasi. *Jurnal Ilmu Sosial dan Hukum*, 4(2), 2600.
- Fadlan, Mochamad Lauilul. (2023). Upaya Hukum dalam Penyelesaian Kontrak Bisnis di Indonesia. *Maliki Interdisciplinary Journal*, 1(6), 452–458.
- Firmansyah, Erwin, Cokorde Istri Dian Laksmi Dewi, & Rizky Karo Karo. (2022). Penerapan Access to Justice melalui Bantuan Hukum Non-Litigasi berbasis Kearifan Lokal. *Jurnal Lemhannas RI*, 10(2), 73.
- Herzien Inlandsch Reglement (HIR).
- Hilal, Ramadhan. (2025). *Analisis Hukum Peran Penyidik Tindak Pidana Korupsi dalam Pengembalian Kerugian Negara (Studi Kasus Polres Labuhanbatu)* [Skripsi]. Universitas Labuhanbatu.
- Himawan, Eka. (2023). Pengertian dan Macam-Macam Delik dalam Hukum Pidana. *Law Firm Surjo & Partners*. Diakses 27 Mei 2026, dari <https://lawfirmadvokatsurjoandpartners.wordpress.com/2023/04/14/>
- Isnantiana, Nur Iftitah. (2018). Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa. *Seminar Nasional HES FAI UMP*, 33–43.
- Istiqamah, Hikmah, Siti Zainab Yanlua, & Muhammad Akbar Yanlua. (2024). Konsep Negara Hukum Rechtsstaat dan Rule of Law. *Jurnal Al-Muqaranah: Jurnal Hukum dan Pemikiran Islam*, 3(1), 16.
- Kementerian Kesehatan Republik Indonesia. (2023). Rumah Sehat, Lingkungan Bersih. Diakses 31 Mei 2026, dari https://keslan.kemkes.go.id/view_artikel/2574/rumah-sehat-lingkungan-bersih
- Khairunnisa. (2024). Perlindungan Hukum terhadap Konsumen atas Jual Beli Perumahan Subsidi secara Kredit. *Jurnal Hukum Al'Adi*, 16(2), 201.
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847).
- Kusumaatmadja, Mochtar. (2002). *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*. Bandung: Alumni.
- Laili, Afrohatul, & Anisa Rizki Fadhila. (2023). Teori Hukum Progresif (Prof. Dr. Satjipto Rahardjo, S.H.). *Jurnal Hukum dan Kebijakan Publik*, 3(2), 25.
- Meidiantama, Refi, & Donna Exzanti Charinda. (2024). Perbandingan Pengaturan Tindak Pidana Korupsi dalam Pembaharuan KUHP Nasional. *Jurnal Kajian Ilmiah Hukum dan Kenegaraan*, 3(1), 16.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Muhdar, Muhammad. (2019). *Penelitian Doctrinal dan Non-Doctrinal (Pendekatan Aplikatif dalam Penelitian Hukum)*. Samarinda: Mulawarman University Press.
- Nadzhifan, M. Ilham. (2023). *Pengaruh Populasi, PDRB, dan Program Bantuan Subsidi Perumahan terhadap Backlog Perumahan di 10 Kabupaten/Kota Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB) pada Tahun 2015–2022* [Skripsi]. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.

- Nasution, A. Z. (2002). *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*. Jakarta: Diadit Media.
- Nusa, Bima Laksana Putra. (2025). *Implikasi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 118/PUU-XX/2022 terhadap Perubahan Konsep Delik Pemalsuan* [Tesis]. Universitas Islam Indonesia.
- Pasca, Yohan Kurnia, dkk. (2022). Analisis Metode Penemuan Hukum dalam Yurisprudensi Wanprestasi Bukan Tindak Pidana Penipuan. *Legitimacy: Journal of Law and Islamic Law*, 20(10), 23.
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 24/PRT/M/2018 tentang Akreditasi dan Registrasi Asosiasi Pengembang Perumahan serta Sertifikasi dan Registrasi Pengembang Perumahan.
- Perwitasari, Anna Suci. (2026). OJK Terima 831 Pengaduan Terkait KPR Sepanjang 2025, Sudah Ditanggapi PUJK 95,91%. *Kontan Keuangan*. Diakses 3 Februari 2026, dari <https://keuangan.kontan.co.id/news/ojk-terima-831-pengaduan-terkait-kpr-sepanjang-2025-sudah-ditanggapi-pujk-9591>
- Prayoga, Daffa Arya, Jadmiko Anom Husodo, & Andina Elok Puri Maharani. (2023). Perlindungan Hukum terhadap Hak Warga Negara dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional. *Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*, 2(2), 191.
- Propertytnbank.com. (2025). BPKN: Sektor Perumahan Mendominasi Pengaduan Konsumen. Diakses 31 Mei 2026, dari <https://www.propertytnbank.com/sektor-perumahan-mendominasi-pengaduan/>
- Putra, Bintang Adi, dkk. (2026). Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Perspektif Konsep dan Teknik Analisis dalam Kajian Yuridis. *Jurnal Kajian Ilmiah Multidisipliner*, 10(4), 100.
- Rachmat, Ulfah Muriara, Slamet Riyanto, & Arifudin. (2024). Optimalisasi Perlindungan Konsumen dalam Melakukan Komplain atas Produk Barang Cacat melalui Self Regulation pada Transaksi Pembelian secara Online PT. Bulakapak. *Jurnal Jurdictie*, 6(1), 70.
- Rahman, Arif. (2018). Penyelesaian Sengketa Konsumen melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Serang. *Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 32.
- Ramadhana, Yulia, dkk. (2026). Model Penyelesaian Sengketa secara Litigasi. *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*, 4(1), 313.
- Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg).
- Rimanda, Rahmi. (2019). Keberadaan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagai Lembaga Quasi Yudisial di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1), 19.
- Saiful Anam & Partners. (2017). Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach) dalam Penelitian Hukum. Diakses 5 Januari 2026, dari <https://www.saplaw.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/>
- Santo, Maria Fransiska Owa da, dkk. (2024). *Pengantar Hukum Perdata: Teori & Referensi Komprehensif Dasar-dasar Hukum Perdata di Indonesia*. Jambi: Sonpedia Publishing Indonesia.
- Saputra, Gede Bagus Putra Candra. (2026). Cacat Kehendak dalam Perjanjian. *Jurnal Pacta Sunt Servanda*, 4(1), 27.
- Sari, Sekar. (2025). Developer Perumahan di Salatiga Tipu Sejumlah Konsumen hingga Raup Rp1,070 Miliar, Kini Diringkus Polisi. *Lingkar Jateng*. Diakses 5 Februari 2026, dari <https://lingkarjateng.id/>
- Shafira, Rani, & Jeane Neltje Saly. (2019). Perlindungan Hukum bagi Pembeli Rumah Umum dari Perbuatan Wanprestasi oleh Developer/Pengembang Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Hukum Adigama*, 2(1), 16–39.
- Shafiyah, Adinda, & Elisatris Gultom. (2024). Hukum sebagai Pengatur dan Pelindung Kehidupan Sosial Individu dan Masyarakat. *Jurnal Multidisiplin Ilmu*, 2(10), 468.
- Shidarta. (2006). *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Grasindo.

- Supriyadi. (2016). Community of Practitioners: Solusi Alternatif Berbagi Pengetahuan antar Pustakawan. *Jurnal Lentera Pustaka*, 2, 85.
- Tamaela, Kurniawan Willem, & Rizky Amalia Solichin. (2025). Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Kegiatan Transaksi Elektronik (E-Commerce): Perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Humaniora: Jurnal Hukum dan Ilmu Sosial*, 3(3), 83.
- Thomson Reuters Practical Law. (2026). Restitutio in Integrum. Diakses 2 Mei 2026, dari <https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/w-005-6269>
- Tim Hukumonline. (2022). Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli. *Hukumonline*. Diakses 30 Maret 2026, dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/>
- Ulfah, dkk. (2024). Hukuman Mati dan Seumur Hidup dalam Kasus Korupsi: Studi Indonesia-Tiongkok Berdasarkan Deterrence Theory. *Rechtsvacuum: Journal of Legal Studies*, 1(2), 47.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Usman, Rachmadi. (2013). *Hukum Acara Persaingan Usaha di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wijaya, Dony Arta, & Dyah Widowati. (2025). Optimalisasi Pengelolaan Dokumen Kredit Pemilikan Rumah pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya. *Jurnal Cendekia Ilmiah*, 4(3), 520.