

Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi Berdasarkan Undang-Undang Perumahan Kawasan Permukiman

^{1.*} John Hendry Suryo Wibowo

^{2.} Appe Hutaeruk

^{3.} Hotman Sinambela

^{4.} Sunarno

^{1.2.3.4.} Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Mpu Tantular, Jakarta, Indonesia.

*. Corresponding author, email: putrabangsa01@gmail.com



<https://doi.org/10.56128/jkih.v6i2.1070>

ABSTRAK: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek perdata dalam perjanjian jual beli rumah subsidi serta perlindungan hukum terhadap konsumen berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa aspek perdata dalam perjanjian jual beli rumah subsidi berkaitan dengan keabsahan perjanjian, pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak, klausula baku, wanprestasi, serta tanggung jawab hukum *developer*. Perlindungan hukum terhadap konsumen telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Namun, pelaksanaannya belum optimal karena masih terdapat pelanggaran yang merugikan konsumen. Oleh karena itu, diperlukan pengawasan yang lebih efektif, penegakan hukum yang tegas, dan peningkatan pemahaman hukum masyarakat agar perlindungan konsumen dalam jual beli rumah subsidi dapat berjalan secara lebih adil dan pasti.

KATA KUNCI: Perjanjian Jual Beli, Rumah Subsidi, Perlindungan Konsumen.

PENDAHULUAN

Nilai rumah dalam perspektif sosial-ekonomi masyarakat Indonesia memiliki makna multidimensi yang tidak semata-mata bersifat material, tetapi juga mencerminkan aspek kultural dan struktural (Safitri & Hidayah, 2026). Rumah bukan sekadar tempat tinggal, melainkan simbol stabilitas, identitas sosial, dan instrumen mobilitas ekonomi keluarga (Mustaqim & Humaeni, 2025). Secara sosial, rumah menjadi pusat aktivitas, pembentukan nilai, dan indikator pengakuan status di tengah masyarakat. Dari sudut pandang ekonomi, properti merupakan aset bernilai investasi jangka panjang yang berfungsi sebagai instrumen akumulasi kekayaan, perlindungan terhadap inflasi, dan pendorong efek pengganda (*multiplier effect*) bagi sektor riil lainnya (Andjani, 2025). Secara yuridis dan filosofis, pemenuhan perumahan yang layak merupakan bagian dari hak asasi manusia dan tanggung jawab negara, sebagaimana

diamanatkan secara eksplisit dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Saleha, *et. al.*, 2026).

Idealitas pemenuhan hak atas perumahan sering kali berbenturan dengan realitas empiris berupa dinamika sosial-ekonomi, seperti ledakan penduduk, laju urbanisasi, eskalasi harga tanah, dan tingginya biaya konstruksi. Kondisi ini menciptakan kegagalan pasar (*market failure*), di mana mekanisme pasar komersial tidak mampu menyediakan hunian yang terjangkau bagi semua lapisan masyarakat (Syata, 2026). Akibatnya, muncul ketimpangan akses perumahan yang memicu fenomena *backlog* (kekurangan pasokan rumah) dan proliferasi permukiman kumuh. Sebagai respons atas ketidakseimbangan tersebut, negara hadir melakukan intervensi melalui kebijakan rumah bersubsidi. Kebijakan ini merupakan instrumen perlindungan sosial sekaligus stimulus ekonomi yang diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Putranto & Triadi, 2025).

Kebijakan perumahan bersubsidi dirancang dengan segmentasi pasar yang tertarget dan selektif, yakni dikhususkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) (Radwa & Megawati, 2023). Kelompok ini mencakup pekerja formal maupun informal yang memiliki keterbatasan daya beli namun sangat membutuhkan akses terhadap hunian layak. Untuk mewujudkan hal tersebut, pemerintah mengimplementasikan berbagai program, salah satunya adalah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang memberikan subsidi bunga dan tenor panjang (Aliffa, 2025). Dalam pelaksanaannya, negara tidak bertindak sebagai pelaksana tunggal, melainkan berkolaborasi dengan sektor swasta (*developer*) maupun Badan Usaha Milik Negara seperti Perum Perumnas. Melalui skema kerja sama dan pemberian insentif, pembangunan perumahan bagi MBR tetap memiliki kelayakan ekonomi bagi pengembang sekaligus memenuhi fungsi sosial secara optimal. Meskipun secara konseptual kebijakan ini berpotensi menyelesaikan masalah *backlog*, implementasi di lapangan tidak selalu berjalan selaras dengan tujuan normatifnya. Terdapat fenomena penyimpangan (*moral hazard*) oleh sebagian *developer* yang tidak menjalankan kewajibannya secara profesional dan beritikad baik. Praktik empiris menunjukkan maraknya kasus penurunan spesifikasi teknis bangunan, konstruksi di bawah standar kelayakan, hingga pengabaian kewajiban penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU). Selain itu, kerap terjadi ketidaktransparanan dalam proses pemasaran, keterlambatan serah terima unit, dan penggunaan klausula baku yang memberatkan pihak pembeli.

Permasalahan utama yang ingin diselesaikan dalam penelitian ini adalah adanya ketimpangan posisi tawar (*bargaining power*) yang timpang secara sistemik antara pengembang dan konsumen MBR. Konsumen bersubsidi berada dalam posisi rentan karena keterbatasan informasi dan ketergantungan pada pembiayaan negara, sementara pengembang sering kali menyalahgunakan dominasi kontraktualnya. Praktik wanprestasi ini menunjukkan bahwa kerangka hukum yang ada saat ini belum cukup kuat untuk memitigasi perilaku curang pengembang, sehingga hak konstitusional konsumen atas hunian layak tetap terancam. Fenomena ini menciptakan celah kesenjangan hukum di mana perlindungan konsumen dalam UU Perumahan dan UUPK sering kali hanya bersifat administratif dan gagal memberikan pemulihan kerugian yang nyata bagi MBR.

Penelitian terdahulu umumnya lebih banyak menyoroti kebijakan makro pembiayaan perumahan bersubsidi, seperti efektivitas penyaluran Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) seperti penelitian Cerasa & Kurniawan, (2025) atau hanya berfokus pada perlindungan konsumen dalam transaksi properti komersial secara umum seperti penelitian (Wibowo & Djajaputra, 2024). Masih sangat terbatas kajian hukum yang secara spesifik dan komprehensif membedah irisan antara kerentanan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

dengan aspek keperdataan seperti keabsahan perjanjian, penggunaan klausula baku yang sepihak, dan wanprestasi dalam bingkai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Ketiadaan analisis mendalam mengenai ketimpangan posisi tawar (*bargaining power*) antara *developer* dan konsumen bersubsidi. Negara memandatkan pemenuhan hak atas perumahan yang layak, namun di sisi lain, kerangka hukum perdata dan perlindungan konsumen yang ada belum sepenuhnya mampu mencegah praktik *moral hazard developer* di lapangan. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk mengisi kekosongan tersebut dengan menganalisis secara yuridis-normatif bagaimana harmonisasi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dapat memberikan kepastian serta keadilan hukum bagi konsumen rumah bersubsidi.

Kondisi-kondisi pelanggaran di atas mencerminkan adanya ketidakseimbangan posisi tawar (*bargaining power*) dalam relasi kontraktual antara *developer* selaku pelaku usaha dan konsumen rumah subsidi. Keterbatasan informasi dan pemahaman hukum membuat konsumen, khususnya dari kelompok MBR, sangat rentan mengalami kerugian akibat wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Fenomena ini mengindikasikan bahwa penyelenggaraan perumahan subsidi masih menyisakan celah kesenjangan antara *das sollen* (peraturan yang berlaku, termasuk Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen) dengan *das sein* (realitas di lapangan). Oleh karena itu, penguatan regulasi, optimalisasi pengawasan dari instansi terkait, dan penegakan hukum yang berkeadilan sangat urgen dilakukan guna memberikan kepastian serta perlindungan hukum yang komprehensif bagi konsumen rumah bersubsidi.

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum ini merupakan serangkaian prosedur sistematis yang didesain untuk membedah muatan norma-norma hukum secara teoretis maupun praktis melalui pendekatan yuridis normatif, yang menurut Soerjono Soekanto menitikberatkan pada pengkajian hukum tertulis beserta implementasinya dengan bertumpu pada kekuatan argumentasi logika, sinkronisasi norma, dan analisis teks hukum (Sukmawan & Damayanti, 2025). Dalam kerangka terstruktur tersebut, proses pengumpulan informasi memadukan data sekunder secara komprehensif diklasifikasikan menjadi bahan hukum primer yang bersifat otoritatif dan mengikat seperti perundang-undangan, dan yurisprudensi, bahan hukum sekunder yang memberikan eksplanasi analitis semisal literatur doktrinal terkait teori kebebasan berkontrak, *pacta sunt servanda*, itikad baik, wanprestasi, dan perlindungan konsumen. Keseluruhan bahan hukum tersebut dikumpulkan secara presisi melalui studi dokumen pada portal resmi seperti JDIH, direktori putusan Mahkamah Agung, dan basis data akademik, untuk kemudian dianalisis menggunakan pisau bedah penelitian seperti pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus, historis, dan perbandingan. Pada tahap akhir, seluruh proses ini diintegrasikan melalui analisis sistematis yang memadukan penguraian fakta hukum, penelaahan norma yang relevan, dan penerapan logika hukum guna merumuskan sebuah kesimpulan akademis yang komprehensif, objektif, dan dapat dipertanggungjawabkan.

HASIL & PEMBAHASAN

Pelaksanaan program rumah subsidi di Indonesia yang secara konseptual dirancang sebagai wujud manifestasi tanggung jawab negara dalam memenuhi hak konstitusional warga negara atas hunian yang layak (Pasal 28H ayat 1 UUD 1945), pada tataran implementasinya masih diwarnai oleh disparitas yang tajam antara norma hukum ideal (*das sollen*) dengan realitas empiris di lapangan (*das sein*). Hubungan hukum keperdataan yang terbangun antara *developer* dan konsumen Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering kali mencerminkan ketidakseimbangan posisi tawar (*bargaining power*), di mana *developer* memonopoli penyusunan klausula baku yang bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dan larangan pengalihan tanggung jawab menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Ketimpangan relasi ini memicu lahirnya berbagai bentuk perbuatan wanprestasi dan pelanggaran hak konsumen secara masif, mulai dari keterlambatan serah terima unit yang memaksa konsumen menanggung beban ganda (membayar cicilan KPR sekaligus biaya sewa rumah sementara), penurunan kualitas dan spesifikasi material bangunan yang jauh di bawah standar kelayakan, ketiadaan transparansi informasi publik, hingga sengkaret legalitas administratif seperti penundaan penyerahan sertifikat hak milik. Ironisnya, lemahnya pengawasan regulatif dari institusi terkait, lambannya mekanisme penegakan hukum, serta keterbatasan literasi hukum konsumen membuat *developer* kerap terbebas dari sanksi. Akibatnya, alih-alih menjadi stimulus peningkatan kesejahteraan sosial, praktik jual beli rumah subsidi justru menimbulkan kerugian finansial, trauma psikologis, dan ketidakpastian hukum yang mencederai prinsip itikad baik (*good faith*) dan berpotensi menggerus kepercayaan publik (*public trust*) terhadap efektivitas program perumahan nasional.

Dinamika Wanprestasi, Penggunaan Klausula Baku, dan Tanggung Jawab Hukum Developer dalam Konstruksi Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi

Perjanjian jual beli rumah subsidi yang mengikat secara yuridis sejatinya merupakan manifestasi konkret dari asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana ditegaskan secara imperatif dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menggarisbawahi bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku mengikat selayaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Bachsin, et. al., 2025). Dalam idealitas hukum kontrak, sebagaimana dielaborasi oleh Jesica Jessen Marbun sebuah perjanjian tidak boleh hanya dimaknai sebatas dokumen kesepakatan formal yang kaku, melainkan harus dipahami sebagai instrumen vital yang dirancang untuk menciptakan keseimbangan yang proporsional serta keadilan substantif bagi para pihak yang terlibat dalam hubungan kontraktual tersebut (Marbun, et. al., 2026). Namun, dalam realitas empiris pelaksanaan program perumahan bersubsidi di Indonesia, asas proporsionalitas ini sering kali tereduksi dan tidak berjalan secara optimal akibat adanya ketimpangan struktural dan posisi tawar (*bargaining power*) yang sangat tidak seimbang antara *developer* selaku pelaku usaha yang menguasai informasi, kapital, serta kewenangan teknis, berhadapan dengan masyarakat berpenghasilan rendah selaku konsumen yang sering kali berada dalam posisi rentan, terdesak oleh kebutuhan akan hunian dasar, dan memiliki tingkat literasi hukum yang minim.

Ketidakseimbangan relasi kuasa ini menjadi katalisator utama munculnya dominasi sepihak dari *developer* yang berujung pada masifnya praktik wanprestasi, yang menurut Salim HS didefinisikan sebagai bentuk pelanggaran kewajiban kontraktual yang tidak hanya mencederai asas itikad baik, tetapi juga mengakibatkan kerugian nyata bagi pihak lawan

sehingga melahirkan hak absolut untuk menuntut ganti rugi. Dalam praktik di lapangan, manifestasi wanprestasi yang paling mendominasi dan sering dikeluhkan oleh konsumen adalah keterlambatan serah terima unit bangunan yang melampaui batas waktu yang telah disepakati secara tegas di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Keterlambatan ini secara yuridis memenuhi unsur kelalaian debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata, di mana *developer* dianggap lalai apabila telah diperingatkan namun tetap gagal memenuhi prestasinya.

Kegagalan pemenuhan waktu penyerahan ini bukan sekadar persoalan administratif, melainkan memicu efek domino yang menciptakan kerugian finansial yang sangat masif bagi konsumen, mereka terpaksa harus memikul beban ganda secara ekonomi, yakni kewajiban untuk mulai membayarkan cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada lembaga perbankan sesuai jadwal yang ditarik, sementara pada saat yang bersamaan mereka juga harus merogoh kocek tambahan untuk biaya sewa tempat tinggal sementara karena rumah subsidi yang menjadi hak mereka belum dapat dihuni (Khairunnisa, 2024). Selain masalah krusial terkait keterlambatan penyerahan fisik bangunan, bentuk wanprestasi lain yang tidak kalah merugikan adalah fenomena ketidaksesuaian spesifikasi teknis bangunan, di mana kualitas material konstruksi, dimensi ukuran, maupun ketersediaan fasilitas utilitas umum (prasarana dan sarana) yang diserahterimakan jauh di bawah standar kelayakan atau sangat menyimpang dari apa yang sebelumnya dijanjikan dengan penuh bujuk rayu di dalam brosur promosi pemasaran maupun dokumen spesifikasi resmi lampiran kontrak.

Praktik penyusutan mutu bangunan ini memperlihatkan secara telanjang bagaimana sebagian *developer* mengabaikan kewajiban pemenuhan prestasi secara sempurna demi memaksimalkan margin keuntungan, sebuah tindakan yang bertentangan secara diametral dengan Pasal 7 huruf b Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mewajibkan setiap pelaku usaha untuk beritikad baik dengan memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi, jaminan, maupun spesifikasi barang yang diperdagangkannya. Akar dari kelonggaran *developer* dalam meminggirkan hak-hak konsumen ini tidak dapat dilepaskan dari praktik pencantuman klausula baku, yakni syarat-syarat sepihak yang telah dibakukan dan diproduksi secara massal oleh *developer* tanpa memberikan ruang negosiasi secuil pun bagi calon pembeli.

Konsumen diposisikan pada situasi dilematis *take it or leave it* (ambil atau tinggalkan), di mana desakan kebutuhan primer akan perumahan memaksa mereka menandatangani perjanjian yang sering kali memuat klausula eksonerasi yang secara licik membatasi atau bahkan menghapuskan sama sekali tanggung jawab *developer* apabila terjadi keterlambatan pembangunan, kerusakan struktur bangunan, maupun kegagalan penyerahan dokumen legalitas seperti sertifikat hak milik. Padahal, pencantuman klausula eksonerasi yang mengalihkan tanggung jawab atau memberikan beban yang sangat tidak proporsional kepada konsumen merupakan bentuk pelanggaran hukum yang terang-benderang dan diancam kebatalan demi hukum (*null and void*) berdasarkan rumusan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Segala rentetan pelanggaran ini tidak hanya memicu kerugian material berupa pengeluaran biaya perbaikan mandiri, tetapi juga melahirkan kerugian imateriel yang tidak kalah merusak, seperti timbulnya stres psikologis, hilangnya rasa aman, serta ketidakpastian hukum yang berkepanjangan atas status aset paling berharga yang mereka miliki.

Berangkat dari konstruksi kerugian yang multidimensional ini, hukum perdata melalui Pasal 1243 secara tegas memberikan instrumen pelindung bahwa setiap pihak yang terbukti melakukan wanprestasi dibebani kewajiban mutlak untuk mengganti segala bentuk biaya, kerugian, dan bunga yang timbul akibat kelalaiannya (Adriarga, Sudiro & Safik, 2025). Di samping itu, ketentuan ini diperkuat secara leks spesialis oleh Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang mendiktekan tanggung jawab mutlak bagi pelaku usaha untuk

memberikan kompensasi atau ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, maupun kerugian konsumen yang timbul secara langsung dari konsumsi barang atau jasa tersebut, baik melalui mekanisme pengembalian dana penuh, penggantian barang dengan nilai dan spesifikasi yang setara, perawatan kesehatan, hingga pemberian santunan yang adil. Tanggung jawab hukum yang berlapis ini didesain tidak hanya untuk memulihkan kerugian ekonomi secara individual, melainkan juga berdimensi publik untuk menegakkan kepastian hukum, memulihkan keseimbangan keadilan yang terkoyak, dan menuntut pelaku usaha agar tidak mengkhianati filosofi dasar perlindungan konsumen sebagaimana ditegaskan oleh pakar hukum Shidarta, di mana kepatuhan dan itikad baik dari entitas korporasi merupakan pilar utama penyangga keadilan dalam hubungan bisnis perumahan, yang jika dibiarkan tanpa adanya penegakan tanggung jawab yang ketat, niscaya akan menghancurkan kepercayaan publik terhadap program intervensi sosial-ekonomi pemerintah.

Efektivitas Perlindungan Hukum, Penegakan Regulasi, dan Optimalisasi Sistem Penyelesaian Sengketa Konsumen di Sektor Perumahan

Mengingat kompleksitas dan besarnya eskalasi kerugian multidimensi yang diderita oleh kelompok masyarakat berpenghasilan rendah akibat maraknya praktik wanprestasi, pengelabuan spesifikasi, dan dominasi klausula baku oleh pihak *developer*, maka keberadaan kerangka perlindungan hukum yang komprehensif serta akses terhadap mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif dan berkeadilan menjadi sebuah keniscayaan yang mutlak harus difasilitasi oleh negara. Konsep perlindungan hukum terhadap konsumen, sebagaimana dipaparkan secara mendalam oleh akademisi Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, tidak semata-mata diartikan sebagai tindakan kuratif pasca terjadinya pelanggaran yang merugikan, melainkan harus dipahami sebagai sebuah sistem yang terintegrasi untuk menjamin terciptanya relasi keseimbangan fundamental antara kekuatan modal, penguasaan informasi, dan akses hukum yang dimiliki oleh pelaku usaha dengan posisi konsumen yang secara sosiologis dan ekonomi berada di titik subordinat ([Nasution & Harris, 2025](#)).

Secara normatif, payung hukum perlindungan ini telah dikonstruksikan dengan sangat menjanjikan melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, yang menderetkan hak-hak asasi konsumen secara terperinci dalam Pasal 4, meliputi hak fundamental atas kenyamanan, keamanan, keselamatan paripurna dalam mengonsumsi barang dan jasa, serta hak absolut untuk memperoleh informasi yang faktual, jernih, dan tidak menyesatkan. Namun demikian, realitas sosiologis di lapangan menunjukkan adanya disparitas yang sangat memprihatinkan antara teks hukum yang ideal dengan praktik empiris pelaksanaan di lapangan, di mana perlindungan yang dirancang seolah mandul ketika dihadapkan pada rendahnya efektivitas pengawasan negara, keberanian pelaku usaha mengeksploitasi celah hukum, dan lemahnya kesadaran serta kapasitas masyarakat untuk mengartikulasikan hak-haknya ketika dirugikan. Sengketa antara konsumen dan *developer* rumah subsidi yang muncul di permukaan umumnya berpangkal pada akumulasi rasa frustrasi akibat tidak adanya itikad baik dari pihak perusahaan untuk menyelesaikan persoalan secara kooperatif, mulai dari pengabaian keluhan mengenai kebocoran atap bangunan baru, penyelesaian infrastruktur jalan yang terkatung-katung, hingga penahanan atau keterlambatan penyerahan sertifikat hak milik yang membuat konsumen tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah di mata hukum pertanahan negara.

Menghadapi jalan buntu tersebut, konsumen sejatinya dijamin haknya untuk menempuh berbagai saluran penyelesaian sengketa guna mengembalikan hak keperdataannya yang terampas, yang secara garis besar diklasifikasikan ke dalam jalur non-litigasi (di luar pengadilan) dan jalur litigasi (melalui institusi peradilan negara). Upaya perdamaian di tingkat

akar rumput umumnya diawali dengan proses musyawarah atau negosiasi bipartit antara konsumen secara individu maupun kolektif dengan manajemen pengembang; namun malangnya, karena adanya asimetri kekuatan yang sangat jomplang, musyawarah ini kerap kali berujung pada kebuntuan (*deadlock*), di mana suara konsumen diabaikan, atau mereka justru disodori janji-janji kosong tanpa adanya komitmen penyelesaian yang terikat oleh batas waktu yang pasti. Merespons kelemahan diplomasi setara tersebut, hukum nasional menawarkan alternatif penyelesaian melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagai instrumen quasi-peradilan yang didesain dengan semangat penyelesaian perkara yang cepat, prosedurnya sederhana, dan memakan biaya yang sangat ringan, sehingga sangat kompatibel dengan profil ekonomi konsumen rumah bersubsidi.

Di hadapan BPSK, para pihak yang bersengketa difasilitasi untuk mencari titik temu melalui metode mediasi yang menjembatani kepentingan bersama, konsiliasi yang melibatkan masukan aktif dari majelis, atau melalui putusan arbitrase yang bersifat final dan mengikat secara hukum bagi kedua belah pihak. Kendati BPSK menawarkan rute penyelesaian yang tampaknya sangat berpihak pada efisiensi keadilan, eksistensinya dalam lanskap hukum perumahan nasional masih tersandung oleh berbagai rintangan struktural yang cukup kronis, mulai dari krisis sosialisasi yang menyebabkan mayoritas masyarakat sama sekali tidak mengetahui keberadaan lembaga ini, keterbatasan anggaran operasional dan sumber daya manusia, hingga problematika eksekutorial di mana tidak sedikit *developer* nakal yang secara terang-terangan membangkang dan menolak tunduk untuk menjalankan amar putusan BPSK secara sukarela, yang pada akhirnya memaksa konsumen yang telah memenangkan perkara untuk kembali harus menempuh jalur panjang meminta penetapan eksekusi pembantuan ke pengadilan negeri, sebuah proses yang lagi-lagi menguras energi, waktu, dan biaya finansial (Pramesti, Njatrijani & Widanarti, 2025). Apabila seluruh pintu non-litigasi tersebut menemui kegagalan atau dinilai tidak lagi mampu menghadirkan keadilan yang memadai, konsumen memiliki instrumen pamungkas untuk melayangkan gugatan perdata secara formal ke Pengadilan Negeri atas dasar dalil wanprestasi yang merujuk pada ketentuan kompensasi dalam Pasal 1243 KUH Perdata, ataupun menyusun konstruksi gugatan berbasis Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan mendalilkan pelanggaran terhadap Pasal 1365 KUH Perdata apabila tindakan *developer* terbukti melanggar kewajiban hukum publik, mencederai hak subjektif orang lain, atau bertentangan secara diametral dengan norma kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan yang hidup di tengah masyarakat.

Melalui medium litigasi ini, palu hakim pengadilan diharapkan mampu memaksa *developer* secara koersif dengan kekuatan hukum negara untuk melaksanakan pemenuhan prestasi secara riil, membatalkan kontrak yang memuat klausula baku yang memberatkan, atau menghukum pelaku usaha dengan denda dan ganti rugi material maupun imateriel yang setimpal. Akan tetapi, tidak dapat disangkal bahwa memilih jalur litigasi ibarat memasuki arena pertarungan yang melelahkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, mengingat proses pembuktian di pengadilan perdata menuntut penguasaan doktrin hukum yang rumit, membutuhkan pendampingan advokat profesional yang tarifnya sering kali tidak terjangkau, serta durasi penyelesaian perkara yang berbelit-belit dari tingkat pertama, banding, kasasi, hingga peninjauan kembali. Fenomena inilah yang pada akhirnya menjelaskan mengapa masih banyak konsumen rumah subsidi di Indonesia yang secara tragis memilih sikap apatis, menelan pil pahit kerugian, dan menghentikan perjuangan hukum mereka di tengah jalan.

Sehingga, sebagaimana direfleksikan oleh Shidarta, keadilan bagi konsumen perumahan tidak dapat diserahkan sepenuhnya pada mekanisme pertarungan hukum pasca-sengketa semata, melainkan menuntut kehadiran aktif dan preventif dari organ negara, khususnya kementerian terkait dan pemerintah daerah, untuk membongkar akar masalah melalui revitalisasi sistem

pengawasan yang terpadu, penerapan sanksi administratif pencabutan izin usaha yang tanpa kompromi bagi *developer* predator, serta pelibatan kampanye literasi hukum yang masif. Hanya melalui sinergitas antara produk perundang-undangan yang progresif, kapasitas lembaga penyelesaian sengketa yang diperkuat, keberanian hakim dalam memutus perkara dengan paradigma yang melindungi pihak lemah, serta intervensi pengawasan negara yang presisi dan tak pandang bulu, maka janji kemerdekaan untuk mewujudkan tempat tinggal yang layak dan berkeadilan bagi seluruh lapisan masyarakat dapat direalisasikan tanpa bayang-bayang ketidakpastian hukum dan eksploitasi kapital.

PENUTUP

Hubungan kontraktual yang terbangun masih diwarnai oleh ketimpangan posisi tawar/*bargaining power* yang tajam antara *developer* dan konsumen Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Ketimpangan struktural ini melahirkan dominasi pelaku usaha melalui praktik pemaksaan klausula baku *eksonerasi* yang secara sepihak membatasi atau bahkan menghapus tanggung jawab hukum *developer*. Akibatnya, hubungan keperdataan ini menjadi sangat rentan terhadap praktik wanprestasi seperti keterlambatan serah terima unit dan penyimpangan spesifikasi fisik bangunan yang memicu kerugian ganda secara finansial dan psikologis bagi konsumen MBR. Terkait dengan perlindungan hukum terhadap konsumen, instrumen hukum positif di Indonesia sejatinya telah memberikan landasan normatif yang memadai melalui Pasal 1243 KUH Perdata dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Namun, secara empiris terdapat kesenjangan yang lebar antara teks hukum dan realitas di lapangan. Kegagalan struktural ini diperparah oleh inefisiensi mekanisme penyelesaian sengketa, di mana upaya musyawarah kerap mandek, jalur Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) terhambat oleh lemahnya daya eksekusi putusan, dan jalur litigasi pengadilan dirasa terlalu elitis serta mahal bagi kapasitas ekonomi MBR. Oleh karena itu, guna menjamin perlindungan hukum yang riil, keadilan tidak dapat hanya digantungkan pada pertarungan hukum pasca-sengketa. Negara dituntut untuk hadir secara preventif dan represif melalui revitalisasi pengawasan tata kelola perumahan lintas sektoral, penjatuhan sanksi administratif yang tegas seperti pencabutan izin usaha bagi *developer* yang melakukan *moral hazard*, serta peningkatan literasi hukum bagi masyarakat.

REFERENSI

- Adriarga, N. A. B., Sudiro, A. A., & Safik, A. (2025). Tanggung Jawab Pengembang Apartemen Dalam Terjadinya Wanprestasi: Studi Putusan Nomor 190/Pdt. G/2021/PN. Jkt. Utr. *Binamulia Hukum*, 14(1), 19-31. <https://doi.org/10.37893/jbh.v14i1.973>
- Aliffa, S. (2025). Regulasi dan Implementasi Transparansi Informasi dan Beban Suku Bunga bagi Debitur dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia. *Jurnal Lex Dirgantara*, 2(1). <https://jurnalppm.unsurya.ac.id/index.php/jld/article/view/303>
- Andjani, N. M. A. J. (2025). Analisis Persepsi Masyarakat terhadap Pemilihan Rumah KPR Bersubsidi: Perspektif Manajemen Investasi dan Properti dalam Pengembangan Perumahan Perkotaan. *Jurnal Konstruksi*, 23(2), 712-724. <https://doi.org/10.33364/konstruksi.v.23-2.2396>
- Bachsin, A., Adiyaksa, A. F., Ekoputro, H. F. H., Saputra, R. P., & Kusnadi, N. (2025). Peran Asas Pacta Sunt Servanda dalam Menjamin Kepastian Hukum Kontrak di Indonesia. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(3), 2531-2539. <https://doi.org/10.61104/alz.v3i3.1665>
- Cerasa, W. A., & Kurniawan, R. (2025). Analisis Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan (Kpr) Ib Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Pada PT. Bank Sumut Syariah KCP HM Joni. *Jurnal Ilmiah Edunomika*, 9(4). <https://doi.org/10.29040/jie.v9i4.18487>
- Khairunnisa, K. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Jual Beli Perumahan Subsidi Secara Kredit. *Al-Adl: Jurnal Hukum*, 16(2), 194-210. <http://dx.doi.org/10.31602/al-adl.v16i2.14770>
- Marbun, J. J., Trijaya, M. W., Septiana, D., & Mustika, D. (2026). Akibat Hukum Ketidakpatuhan Kewajiban Penggunaan Bahasa Indonesia Dalam Kontrak Bisnis Internasional Berdasarkan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 Tentang Bendera, Bahasa dan Lambang Negara. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 4(3), 191-201. <https://doi.org/10.61104/alz.v4i3.5241>
- Mustaqim, A., & Humaeni, A. (2025). Menjaga Tradisi: Transformasi dan Keberlanjutan Rumah Tradisional di Era Kontemporer. *Jurnal Ilmu Sosial dan Budaya Indonesia*, 3(1), 50-62. <https://doi.org/10.61476/cvnwrf44>
- Nasution, H. R., & Harris, A. (2025). Kedudukan Konsumen dalam Hubungan Hukum dengan Pelaku Usaha di Indonesia. *Locus Journal of Academic Literature Review*, 4(6), 470-484. <https://doi.org/10.56128/ljoalr.v4i6.572>
- Pramesti, M., Njatrijani, R., & Widanarti, H. (2025). Perlindungan Konsumen Dalam Penyelesaian Sengketa Sektor Keuangan (Studi Komparatif LAPS-SJK Dan BPSK). *Law, Development and Justice Review*, 8(1), 52-68. <https://doi.org/10.14710/ldjr.8.2025.52-68>
- Putranto, A. C., & Triadi, I. (2025). Konsep Hukum Pidana Adat Pasca Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Perspektif Living Law. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(5), 7317-7338. <https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2372>
- Radwa, N. D., & Megawati, S. (2023). Implementasi kebijakan program rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. *Publika*, 1489-1502. <https://doi.org/10.26740/publika.v11n1.p1489-1502>

- Safitri, E. S., & Hidayah, S. (2026). Menopang Hidup di Tanah Rantau: Modal Sosial Pedagang Madura di Pasar Sentra Antasari Banjarmasin. *Huma: Jurnal Sosiologi*, 5(1), 53-66. <https://ppis.ulm.ac.id/index.php/JH/article/view/630>
- Saleha, D., Lubis, A. F., Eriani, D., & Sofian, S. (2026). Tinjauan hukum Pasal 28E Ayat (3) UUD 1945 dalam pembatasan kebebasan berpendapat di media sosial di Indonesia. *Sanskara Hukum dan HAM*, 4(03), 264-274. <https://doi.org/10.58812/shh.v4i03.790>
- Sukmawan, Y. A., & Damayanti, D. (2025). Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris sebagai Strategi Penguatan Perspektif Kajian Ilmu Hukum. *Notary Law Journal*, 4(3), 114-128. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v4i3.116>
- Syata, W. M. (2026). Intervensi yang Tepat: Fungsi Pemerintah Menangani Kegagalan Pasar. *Journal of Literature Review*, 2(1), 35-43. <https://doi.org/10.63822/mfbejd96>
- Wibowo, R. E., & Djajaputra, G. (2024). Perlindungan Hukum Konsumen atas Penjualan Properti Menggunakan Sistem Pre Project Selling. *UNES Law Review*, 6(4), 10242-10253. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4.1998>

Editorial Office of Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum (JKIH)

Medan City, North Sumatra, Indonesia.

Phone / WhatsApp Business: +62 811-620-1239

Email: support@jurnal.locusmedia.id

E-ISSN: 2809-9265 | DOI Prefix: 10.56128/jkih

Powered by Locus Media Publishing
