

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari beberapa penjelasan masalah penelitian diatas, dapat disimpulkan bahwa:

1. Perlindungan hukum terhadap konsumen Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akibat kegagalan developer dalam menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan properti sesuai dengan perjanjian pada prinsipnya telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui pengaturan hak-hak konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 4, serta kewajiban pelaku usaha dalam Pasal 7 yang mewajibkan pelaku usaha beritikad baik, memberikan informasi yang benar, dan menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diperdagangkan. Selain itu, Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga melarang pelaku usaha mencantumkan klausula baku yang merugikan konsumen, sehingga memberikan perlindungan terhadap posisi konsumen dalam perjanjian, termasuk dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019. Perlindungan hukum represif diberikan melalui ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang mengatur tanggung jawab pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi atas kerugian

yang dialami konsumen, serta Pasal 45 yang memberikan hak kepada konsumen untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Namun demikian, dalam praktiknya perlindungan hukum tersebut belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi konsumen KPR, karena masih terdapat ketidakseimbangan posisi tawar antara konsumen dan developer, sehingga konsumen seringkali berada dalam posisi yang lemah dalam menuntut pemenuhan hak-haknya.

2. Mekanisme penyelesaian sengketa konsumen KPR akibat kegagalan developer dalam memenuhi kewajibannya dapat ditempuh melalui jalur non-litigasi dan litigasi. Jalur non-litigasi meliputi musyawarah, mediasi, rekonsiliasi dan penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pasal 6. Namun berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 383/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Btm, sengketa antara konsumen dan developer yang bersumber dari Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) dikualifikasikan sebagai sengketa wanprestasi perdata, sehingga berada di luar kewenangan BPSK dan menjadi kewenangan peradilan umum. Dengan demikian, apabila sengketa dikualifikasikan sebagai sengketa perdata kontraktual, maka mekanisme penyelesaian sengketa yang tepat adalah melalui Pengadilan Negeri.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian yang telah diuraikan, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi konsumen Kredit Pemilikan Rumah (KPR), disarankan untuk lebih berhati-hati dan cermat sebelum melakukan perjanjian dengan developer, khususnya dalam menelaah Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB). Konsumen perlu memahami secara jelas klausula mengenai kewajiban developer, jangka waktu pembangunan dan penyerahan rumah, serta ketentuan pembatalan perjanjian dan pengembalian dana. Selain itu, konsumen juga perlu memastikan legalitas proyek perumahan dan kesiapan administratif developer sebelum melakukan pembayaran agar terhindar dari kerugian di kemudian hari.
2. Bagi developer perumahan, diharapkan dapat melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik serta memberikan informasi yang benar, jelas, dan transparan kepada konsumen. Developer seharusnya tidak mencantumkan klausula baku yang merugikan konsumen dan wajib memastikan bahwa seluruh persyaratan teknis serta legalitas proyek telah terpenuhi sebelum memasarkan perumahan dengan skema KPR, guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi konsumen.
3. Bagi pemerintah dan pembuat kebijakan, disarankan untuk memperkuat pengawasan terhadap kegiatan developer perumahan serta memberikan kejelasan pengaturan mengenai batas kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan peradilan umum dalam menangani

sengketa konsumen KPR. Penguatan regulasi dan konsistensi penerapan hukum diharapkan dapat meningkatkan efektivitas perlindungan hukum bagi konsumen.

4. Bagi aparat penegak hukum, diharapkan dapat menerapkan hukum secara konsisten dan berkeadilan dalam menangani sengketa antara konsumen dan developer, khususnya dalam menentukan kualifikasi hukum sengketa. Penentuan forum penyelesaian sengketa yang tepat diharapkan mampu memberikan kepastian hukum serta perlindungan yang optimal bagi konsumen KPR.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arifin, A. Hukum Kredit Pemilikan Rumah Dan Perlindungan Konsumen. Jakarta: Sinar Grafika, 2023.
- Badruzaman, Mariam Darius. Aneka Hukum Bisnis. Bandung: Alumni, 1994.
- Badruzaman, Mariam Darius. Kompilasi Hukum Perikatan. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Cahyono, A. B. & Sjarif, S. A. Mengenal Hukum Perdata. Jakarta: CV Gita Jaya, 2008.
- Fuady, Munir. Hukum Perkreditan Kontemporer. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- Hadjon, Philipus M. Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Hadjon, Philipus M. Pengantar Hukum Administrasi Negara. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011.
- Harahap, M. Yahya. Segi-segi Hukum Perjanjian. Bandung: Alumni, 1986 (dan edisi 2013).
- HS, Salim. Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Komariah. Hukum Perdata. Malang: UMM Press, 2013.
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi. Hukum Perlindungan Konsumen. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.
- Mertokusumo, Sudikno. Mengenal Hukum Suatu Pengantar. Yogyakarta: Liberty, 2003.
- Miru, Ahmadi & Yodo, Sutarman. Hukum Perlindungan Konsumen. Jakarta: Raja Grasindo Persada, 2011.
- Muhaimin. Metode Penelitian Hukum. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Nasution, Az. Konsumen Dan Hukum. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1995.
- Nugroho, Susanti Adi. Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya. Jakarta: Kencana, 2011.
- Prodjodikoro, Wirjono. Hukum Asuransi Di Indonesia. Jakarta: PT Intermasa, 1986.
- Prodjodikoro, Wirjono. Asas-Asas Hukum Perjanjian. Bandung: PT Sumur, 1981.

- Rahardjo, Satjipto. Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Salim, Emil. Pembangunan Berkelanjutan: Peran Dan Tantangan. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010.
- Shidarta. Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia. Jakarta: Grasindo/Grasindo, 2000/2006.
- Sinamo, Nomensen. Metodologi Penelitian Hukum Dalam Teori Dan Praktik. Jakarta: Bumi Intitama Sejahtera, 2010.
- Soehartono, Irawan. Metode Penelitian Sosial. Bandung: Remaja Rosda Karya, 2002.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2007.
- Subekti, R. Hukum Perjanjian. Jakarta: PT Intermedia, 1987 (dan edisi 2014).
- Sutedi, Adrian. Hukum Rumah Susun Dan Apartemen. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Widjaja, Gunawan & Yani, Ahmad. Hukum Perlindungan Konsumen. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2000.

Jurnal Ilmiah

- Adjie, Habib & Triyanto. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Rumah Susun Dengan Cara Pre Project Selling." Res Judicata UNS 1, no. 1 (2018).
- Razy, L. H. "Analisis Pertanggungjawaban Developer Terhadap Kredit Macet." Jurnal Tana Mana 2, no. 1 (2021).
- Saraswita, D. A. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktik Pre Project Selling." Jurnal Media Hukum Dan Peradilan, 2019.
- Widyanti, Yeni, et al. "Pengaruh Tingkat Pemahaman, Sanksi, Kesadaran Wajib Pajak, Dan Sosialisasi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak UMKM." MBIA 20, no. 3 (2021).

Skripsi / Tesis

- Ardian, Agnes Vira. Prospek Perlindungan Hukum Hak Kekayaan Intelektual dalam Kesenian Tradisional Indonesia. Skripsi/Karya Ilmiah. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.
- Dewi, R. I. Pelaksanaan Hukuman Uang Paksa (Dwangsom) Dalam Putusan Perdata. UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2021.
- Peraturan Perundang-Undangan & Putusan Pengadilan
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/2/PBI/2021 tentang Perubahan Ketiga atas PBI Nomor 20/8/PBI/2018.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan terhadap Putusan BPSK.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 653 K/Pdt.Sus-BPSK/2021.

Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 383/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Btm.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 485/Pdt.G/2018.

Website / Artikel Internet

Hukumonline. "Mengenal Dwangsom Dan Jejaknya Dalam Hukum Indonesia," 2019. <https://www.hukumonline.com/berita/a/mengenal-dwangsom-dan-jejaknya-dalam-hukum-indonesia-lt5dccbb0753910/>.

Mahkamah Agung RI. Direktori Putusan (PN Batam). <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/>.

Lain-lain (Wawancara)

Wawancara dengan Irwan Setiawan, S.H (Legal Staff Bank Panin Kantor Cabang Utama Central Business District Pluit) pada 19 Desember 2025.