

Jurnal Sakato Ekasakti Law Review
e-ISSN: 2829-0305 | p-ISSN: 2829-1298
Volume 5, Issue 2, Agustus 2026
Journal hompage: https://journal.unespadang.ac.id/JSELR

Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian KPR Pada Proyek Perumahan Mangkrak: Studi Kasus Bank Nobu Dengan Meikarta

Widik Cipthadi
Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia

Corresponding Author: widik.cipthadi@yahoo.com

Info Artikel
Direvisi, 12/09/2026
Diterima, 06/10/2026
Dipublikasi, 25/10/2026

Kata Kunci:
Perlindungan Konsumen; Kredit Perumahan Rakyat (KPR); Perumahan Mangkrak; Meikarta; Bank Nobu.

Abstrak

Semakin banyak orang menggunakan KPR untuk membeli rumah, tetapi hal ini menimbulkan beberapa masalah hukum. Salah satu masalah besar adalah ketika proyek perumahan mengalami keterlambatan, yang merugikan pembeli. Kasus Meikarta dengan Bank Nobu menyoroti kebingungan hukum yang dihadapi oleh pelanggan yang telah membayar dan terikat perjanjian KPR. Studi ini meneliti bagaimana hak konsumen dilindungi dalam perjanjian KPR untuk proyek perumahan yang telah dihentikan, dan mengkaji kewajiban hukum Bank Nobu dan pengembang Meikarta ketika konsumen menderita kerugian. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yang meliputi melihat hukum, gagasan, dan kasus pengadilan. Metode analisis kualitatif menggunakan pendekatan deskriptif. Studi ini menunjukkan bahwa perlindungan konsumen tercakup dalam UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan, dan peraturan perbankan. Namun, undang-undang ini tidak diikuti dengan benar dalam praktiknya. Pengembang disalahkan karena tidak menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan unit tepat waktu, sementara bank harus mengikuti prinsip berhati-hati dan melindungi hak-hak pelanggan. Studi ini menemukan bahwa perlindungan konsumen dalam proyek perumahan yang dihentikan membutuhkan pengawasan yang lebih baik, penegakan hukum yang lebih kuat, dan kerja sama yang lebih baik antara pengembang, bank, dan regulator untuk memastikan perlakuan yang adil dan keadilan bagi pembeli rumah.

Keywords:
Consumer Protection; Affordable Housing Loans (KPR); Stalled Housing Projects; Meikarta; Nobu Bank.

Abstract

More and more people are using KPR to buy homes, but this comes with several legal problems. One big issue is when housing projects are delayed, which hurts the buyers. The Meikarta case with Bank Nobu highlights the legal confusion faced by customers who have paid and are under KPR agreements. This study looks into how consumer rights are protected in KPR agreements for housing projects that have been stopped, and it examines the legal duties of Bank Nobu and the Meikarta developer when consumers suffer harm. The research method used is normative legal research, which includes looking at laws, ideas, and court cases. The qualitative analysis method uses a descriptive approach. The study shows that consumer protection is covered by Law Number 8 of 1999 on Consumer Protection, Law Number 1 of 2011 on Housing and Residential Areas, and banking rules.However, these laws are not being followed properly in practice. Developers are to blame for not completing the construction and handing over the units on time, while banks must follow the principle of being careful and protecting the rights of customers. This study finds that protecting consumers in stopped housing projects needs better oversight, stronger enforcement of laws, and better teamwork between developers, banks, and regulators to ensure fair treatment and justice for home buyers.

DOI: https://doi.org/10.31933/yfyb7k87
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

PENDAHULUAN

Perlindungan konsumen dalam perjanjian KPR memainkan peran penting dalam pengembangan perumahan di Indonesia. KPR adalah jenis pembiayaan yang sering digunakan masyarakat untuk membeli rumah karena harga properti sangat tinggi, sehingga sulit untuk membayar tunai. Dalam praktiknya, Ramadhani et al., (2025) menemukan bahwa hubungan hukum dalam KPR tidak hanya mencakup konsumen dan bank yang terlibat dalam perjanjian kredit, tetapi juga pengembang yang menyediakan perumahan. Situasi hukum yang rumit ini menciptakan beberapa risiko bagi konsumen, terutama jika pengembang tidak memenuhi tanggung jawabnya untuk menyelesaikan pembangunan rumah dan menyerahkannya sesuai kesepakatan.

Masalahnya menjadi jauh lebih buruk ketika proyek perumahan tertunda atau berhenti total. Dalam situasi ini, konsumen biasanya berada dalam posisi yang kurang menguntungkan karena mereka masih harus melakukan pembayaran hipotek kepada bank, meskipun rumah dalam perjanjian belum ditempati atau belum selesai dibangun. Situasi ini menyebabkan situasi yang tidak adil di mana hak dan tanggung jawab para pihak tidak seimbang, karena konsumen telah membayar uang mereka tetapi belum menerima properti yang dijanjikan. Perlindungan hukum bagi konsumen sangat penting untuk memastikan adanya panduan hukum yang jelas, keadilan, dan terpenuhinya hak-hak konsumen sepenuhnya dalam transaksi pembiayaan perumahan.

Proyek perumahan yang terbengkalai dapat menyebabkan kerugian finansial bagi masyarakat dan juga dapat menciptakan masalah yang lebih besar dalam masyarakat dan hukum. Arifin (2019) menyebutkan bahwa konsumen mungkin kehilangan kesempatan untuk memiliki rumah yang sesuai dengan kebutuhan mereka, menderita kerugian finansial akibat cicilan pembayaran yang terus menerus, dan menghadapi ketidakpastian tentang kemajuan rumah yang telah mereka beli. Kondisi ini menunjukkan betapa pentingnya memiliki aturan yang melindungi konsumen, karena mereka biasanya memiliki kekuatan tawar-menawar yang lebih kecil dibandingkan dengan perusahaan dan lembaga keuangan. Oleh karena itu, melindungi konsumen dalam transaksi hipotek untuk proyek perumahan yang telah berhenti berkembang merupakan topik hukum penting yang perlu diperhatikan, untuk memastikan keadilan dan kejelasan hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Masalah terhentinya proyek perumahan menyoroti perlunya pengawasan yang lebih baik terhadap pelaksanaan pembangunan perumahan yang didanai oleh fasilitas KPR. Dalam situasi nyata, konsumen biasanya tidak memiliki pengetahuan atau kesempatan untuk mendapatkan detail yang cukup untuk memeriksa apakah suatu proyek memungkinkan, apa aturan untuk mendapatkan izin, dan apakah perusahaan memiliki cukup uang sebelum mereka memutuskan untuk membeli sesuatu. Ketika pengembang menghadapi penundaan atau gagal memenuhi kewajibannya, konsumen akhirnya menjadi pihak yang paling menderita karena kehilangan apa yang dijanjikan. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah, bank, dan pengembang untuk bekerja sama guna memastikan bahwa semua proyek perumahan yang diiklankan kepada publik mengikuti hukum, peraturan, dan standar yang berlaku. Hal ini membantu melindungi pembeli dari kemungkinan masalah atau kerugian (Apituley, 2025).

Dalam perjanjian KPR, perlindungan konsumen didasarkan pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28H Ayat (1) , yang menjamin bahwa setiap orang berhak untuk hidup dan menikmati lingkungan yang baik dan sehat. Jaminan konstitusional ini menunjukkan bahwa pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat adalah hak dasar warga negara dan bahwa negara harus melindungi hak ini. Selain itu, perlindungan konsumen diatur oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Undang-undang ini memberi konsumen hak untuk merasa nyaman, aman, dan terlindungi, serta mendapatkan informasi yang akurat. Undang-undang ini juga memungkinkan

konsumen untuk menerima kompensasi jika mereka menderita kerugian akibat tindakan yang dilakukan oleh pelaku usaha.

Landasan hukum lainnya terdapat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman , yang menguraikan pelaksanaan pembangunan perumahan dan kewajiban pengembang untuk menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat. Selain itu, aspek hukum perjanjian hipotek diatur oleh KUHP. Secara khusus, hal tersebut tercakup dalam Pasal 1320, yang menguraikan persyaratan untuk perjanjian yang sah, Pasal 1338, yang menekankan prinsip kebebasan kontrak, dan Pasal 1243, yang membahas tentang kompensasi atas wanprestasi. Dari sudut pandang perbankan, penawaran fasilitas hipotek juga diatur oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Undang-undang ini mewajibkan bank untuk menerapkan prinsip-prinsip kehati-hatian dalam memberikan pinjaman, memastikan perlindungan kepentingan nasabah dan stabilitas sistem perbankan.

Untuk mengevaluasi seberapa baik perlindungan konsumen bekerja dalam perjanjian hipotek untuk proyek perumahan yang telah berhenti dibangun, penelitian ini menerapkan teori sistem hukum yang diperkenalkan oleh Lawrence M. Friedman. Menurut Friedman (1975), efektivitas suatu sistem hukum bergantung pada tiga faktor kunci: strukturnya, isi hukumnya, dan sikap budaya terhadap hukum. Kerangka hukum mencakup organisasi yang bertanggung jawab untuk menerapkan dan menegakkan hukum, termasuk pengadilan, pemerintah, OJK, BPKN, dan lembaga perbankan. Dalam konteks perlindungan konsumen hipotek, seberapa efektif perlindungan ini sangat bergantung pada kemampuan lembaga-lembaga tersebut untuk memantau, menegakkan aturan, dan menangani perselisihan yang muncul dari proyek perumahan yang terhenti perkembangannya. Substansi hukum mengacu pada standar, peraturan, dan pedoman yang mengawasi perlindungan konsumen, proyek pembangunan perumahan, dan praktik pemberian pinjaman hipotek. UUPK, UU Perumahan dan Permukiman, UU Perbankan, dan pasal-pasal terkait dalam KUHPerdata merupakan komponen kerangka hukum yang berfungsi sebagai dasar untuk melindungi konsumen. Budaya hukum mengacu pada sejauh mana masyarakat, badan usaha, dan penegak hukum menyadari hukum dan mengikuti peraturan yang relevan. Dalam situasi di mana proyek perumahan tertunda, budaya hukum yang kuat ditunjukkan oleh para pengembang yang bertindak jujur dan memenuhi tanggung jawab mereka, bank yang mengikuti praktik yang hati-hati dan waspada, dan konsumen yang berani menggunakan alat hukum untuk membela hak-hak mereka. Melalui ketiga elemen ini, teori sistem hukum Lawrence M. Friedman dapat diterapkan untuk memeriksa seberapa efektif langkah-langkah perlindungan konsumen dalam perjanjian hipotek untuk proyek perumahan yang terhenti telah dilaksanakan, dan apakah langkah-langkah tersebut menawarkan kepastian hukum dan keadilan yang memadai bagi konsumen.

Salah satu contoh terkait perlindungan konsumen dalam perjanjian hipotek untuk proyek perumahan yang terhambat adalah proyek apartemen Meikarta, yang dikembangkan oleh PT MSU, sebuah perusahaan yang merupakan bagian dari Lippo Group (Putra, 2022). Pada tahun 2017, proyek ini dipresentasikan sebagai kawasan kota lengkap dengan banyak gedung apartemen dan berbagai layanan publik. Untuk menarik lebih banyak perhatian, pengembang bekerja sama dengan beberapa bank, seperti Bank Nobu, untuk menawarkan opsi KPR/KPA. Seiring perkembangan proyek Meikarta, proyek ini menghadapi beberapa masalah, termasuk masalah perizinan, keterlambatan pembangunan, dan beberapa unit yang sudah terjual kepada pelanggan tetapi belum selesai. Karena itu, banyak pelanggan yang telah menandatangani PPJB dan mendapatkan pinjaman dari Bank Nobu tidak dapat memperoleh unit apartemen mereka tepat waktu. Namun, pembayaran yang harus mereka lakukan atas pinjaman mereka ke bank tetap berlanjut sesuai kesepakatan dalam perjanjian kredit sebelumnya. Masalah muncul ketika pelanggan merasa diperlakukan tidak adil karena harus membayar secara cicilan untuk unit

apartemen yang belum selesai atau belum diberikan kepada mereka. Beberapa pelanggan mengatakan bahwa mereka telah membayar cicilan dalam waktu lama tetapi masih tidak tahu apakah unit yang mereka beli akan pernah selesai dibangun. Situasi ini membuat orang bertanya-tanya siapa yang harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen: pengembang, karena mereka tidak menyelesaikan pembangunan, atau bank, karena mereka memberikan uang untuk proyek tersebut (Annisa, 2022).

Pada tahun 2023, beberapa konsumen yang tergabung dalam PKPKM mengambil langkah dan mengirimkan permintaan mereka kepada pengembang dan Bank Nobu. Para konsumen menginginkan uang mereka kembali yang telah mereka bayarkan dan mereka ingin menghentikan pembayaran pinjaman untuk unit yang belum diberikan kepada mereka. Sementara itu, bank mengatakan bahwa hubungan hukum dalam perjanjian pinjaman berbeda dengan hubungan hukum antara konsumen dan pengembang. Jadi, selama perjanjian pinjaman masih berlaku, peminjam masih diwajibkan untuk melakukan pembayaran cicilan sesuai kesepakatan dalam kontrak yang ditandatangani. Kasus ini menunjukkan bagaimana konsumen tidak diperlakukan secara adil dalam masalah hukum terkait kesepakatan hipotek untuk proyek perumahan bermasalah. Masyarakat berada dalam posisi sulit karena mereka tidak mendapatkan rumah atau apartemen yang dijanjikan, tetapi mereka masih harus membayar bank. Dari sudut pandang hukum perlindungan konsumen, situasi ini membuat kita bertanya-tanya seberapa efektif hukum dan peraturan yang ada dalam melindungi masyarakat. Hal ini memunculkan pertanyaan penting tentang apa yang seharusnya menjadi tanggung jawab pengembang, seberapa hati-hati bank seharusnya dalam memberikan pinjaman, dan peran apa yang dimainkan pemerintah dan OJK dalam memastikan konsumen terlindungi.

Studi sebelumnya oleh Bijaksana & Susan (2025), berjudul "Analisis Hukum Perdata tentang Perlindungan Konsumen dalam KPR," telah dilakukan. Studi tersebut meneliti bagaimana hak-hak konsumen dilindungi dalam pinjaman rumah dari sudut pandang hukum perdata. Studi ini berfokus pada tiga isu utama: apa yang terjadi jika pengembang gagal menyelesaikan proyek, keuntungan tidak adil yang sering dimiliki pengembang dalam kontrak standar, dan masalah hukum yang muncul dari rumah yang tidak memiliki dokumen kepemilikan terpisah. Studi tersebut menemukan bahwa perlindungan konsumen dalam hipotek terus menghadapi banyak tantangan karena konsumen sering berada dalam posisi yang lebih lemah dalam hal perjanjian kontrak. Meskipun kedua studi tersebut berfokus pada perlindungan konsumen hipotek, studi ini lebih luas dan tidak secara khusus meneliti proyek perumahan yang terhenti. Studi ini memperkenalkan perspektif baru dengan meneliti masalah perlindungan konsumen dalam proyek Meikarta, yang menghadapi penundaan konstruksi, dan bagaimana masalah ini memengaruhi perjanjian hipotek dengan Bank Nobu. Analisis dilakukan menggunakan kerangka kerja yang diusulkan oleh teori sistem hukum Lawrence M. Friedman. Studi lain oleh Halid et al., (2024), berjudul "Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Perumahan Ditinjau dari UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen," meneliti bagaimana hukum melindungi konsumen yang menderita kerugian ketika perjanjian kredit perumahan tidak dipenuhi karena wanprestasi. Penelitian ini mengkaji bagaimana perlindungan konsumen ditangani di bawah Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan metode yang tersedia bagi konsumen untuk menyelesaikan sengketa. Studi ini menunjukkan bahwa konsumen berhak atas perlindungan hukum jika para pihak dalam perjanjian kredit gagal memenuhi tanggung jawab mereka sebagaimana diuraikan oleh undang-undang yang relevan. Namun, studi ini terutama membahas masalah wanprestasi dalam perjanjian kredit perumahan secara keseluruhan dan tidak secara khusus membahas masalah proyek perumahan yang terbengkalai, termasuk hubungan hukum antara konsumen, pengembang, dan bank. Studi ini baru karena berfokus pada perlindungan konsumen dalam perjanjian hipotek terkait proyek perumahan yang terbengkalai, menggunakan studi kasus dari Bank Nobu dan Meikarta.

Dari informasi yang diberikan, jelas bahwa ketika proyek perumahan melambat atau berhenti, orang-orang yang telah membayar rumah mereka berdasarkan perjanjian KPR mungkin menghadapi masalah. Individu-individu ini telah melakukan pembayaran sesuai kesepakatan, tetapi mereka belum menerima hak atas rumah yang dijanjikan. Situasi ini dapat menyebabkan kerugian finansial dan masalah hukum bagi mereka. Situasi ini menyoroti betapa pentingnya memiliki perlindungan hukum yang kuat dan aturan yang jelas tentang peran masing-masing pihak, terutama bank dan pengembang, dalam memastikan hak-hak konsumen dihormati dan dipenuhi. Oleh karena itu, diperlukan lebih banyak penelitian tentang bagaimana melindungi konsumen dalam perjanjian KPR untuk proyek perumahan yang mengalami penundaan, dan ini akan dipelajari melalui studi kasus Bank Nobu dan Meikarta. Hal ini mengarah pada pertanyaan penelitian berikut:

1. Bagaimana langkah-langkah perlindungan konsumen dan penegakannya tampak dalam perjanjian KPR untuk proyek perumahan yang mengalami keterlambatan, menurut kerangka hukum Indonesia?
2. Apa kewajiban hukum Bank Nobu dan pengembang Meikarta terhadap konsumen yang mengalami kerugian karena pembangunan tidak selesai dan unit tidak diserahkan dalam proyek perumahan yang didanai melalui fasilitas KPR?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan pendekatan penelitian hukum normatif, seperti yang dijelaskan oleh Solikin (2021), yang memandang hukum sebagai seperangkat aturan atau standar yang diikuti dalam masyarakat. Penelitian hukum normatif melibatkan pengamatan terhadap berbagai hukum, aturan, gagasan hukum, teori, keputusan pengadilan, dan dokumen hukum lainnya yang berkaitan dengan perlindungan konsumen dalam perjanjian hipotek untuk proyek perumahan yang mengalami penghentian kemajuan. Penelitian normatif mencari aturan, prinsip, dan gagasan hukum untuk menangani masalah hukum yang diteliti.

Penelitian ini menggunakan tiga metode utama: pendekatan hukum, pendekatan teoretis, dan pendekatan contoh praktis. Pendekatan hukum melihat berbagai aturan yang berkaitan dengan perlindungan konsumen, perbankan, perumahan, dan kontrak. Ini termasuk UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, UU No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan hunian, UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, dan KUHPerdata. Metode konseptual digunakan untuk meneliti gagasan tentang perlindungan konsumen, wanprestasi, tanggung jawab hukum, dan kepastian hukum. Studi kasus digunakan untuk meneliti masalah hukum yang muncul dalam proyek Meikarta, di mana Bank Nobu bertindak sebagai pemberi pinjaman hipotek.

Penelitian ini menggunakan berbagai jenis sumber hukum, termasuk materi hukum primer, sekunder, dan tersier. Dokumen hukum utama mencakup undang-undang dan peraturan yang terkait dengan topik penelitian. Materi hukum sekunder mencakup hal-hal seperti buku hukum, majalah sains, studi penelitian, artikel tertulis, dan pendapat dari para ahli yang berkaitan dengan perlindungan konsumen dan perjanjian tentang hipotek. Materi hukum tersier mencakup hal-hal seperti kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber daya lain yang membantu menjelaskan materi hukum primer dan sekunder.

Materi hukum dikumpulkan dengan melakukan riset perpustakaan, yang meliputi pengecekan, pengenalan, dan pengamatan berbagai dokumen hukum yang terkait dengan isu penelitian. Dokumen hukum yang dikumpulkan kemudian dipelajari menggunakan metode kualitatif, yang melibatkan deskripsi, penjelasan, dan pengaitan undang-undang yang relevan dengan isu-isu terkait perlindungan konsumen dalam kontrak hipotek untuk proyek perumahan yang telah berhenti berkembang. Temuan dari analisis tersebut kemudian digunakan untuk mengembangkan argumen hukum tentang bagaimana perlindungan konsumen harus ditangani

dan apa kewajiban hukum masing-masing pihak dalam kasus Bank Nobu dan Meikarta (Wiraguna, 2025).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan dan Pelaksanaan Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian KPR pada Proyek Perumahan Mangkrak dalam Sistem Hukum Indonesia

Perlindungan konsumen dalam perjanjian KPR merupakan bagian dari upaya negara untuk memastikan masyarakat memiliki hak atas perumahan yang layak dan memiliki aturan yang jelas dan adil ketika membeli atau menjual rumah. Dalam situasi nyata, hubungan hukum dalam KPR menempatkan konsumen sebagai peminjam, bank sebagai pemberi pinjaman, dan pengembang sebagai penyedia rumah. Situasi hukum yang melibatkan banyak pihak ini dapat menyebabkan masalah hukum yang rumit, terutama ketika proyek pembangunan tertunda atau berhenti total. Dalam situasi ini, konsumen biasanya berada dalam posisi yang lemah, harus membayar kembali pinjaman, sementara rumah yang terlibat dalam perjanjian tersebut tidak dapat digunakan sesuai tujuan (Septo et al., 2022). Perlindungan hukum sangat penting karena membantu menjaga hak dan tanggung jawab kedua belah pihak dalam perjanjian KPR.

Di Indonesia, aturan untuk melindungi konsumen dalam perjanjian KPR didasarkan pada berbagai undang-undang dan peraturan. Pertama, UU No. 8 Tahun 1999, adalah tentang perlindungan konsumen. Undang-undang ini memastikan bahwa konsumen memiliki hak untuk mendapatkan informasi yang benar, merasa aman, menikmati kenyamanan, dan menerima kompensasi jika mereka menderita kerugian karena tindakan yang dilakukan oleh pelaku bisnis. Kedua, UU No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan hunian menyatakan bahwa pengembang harus menawarkan rumah yang memenuhi standar yang disepakati. Ketiga, KUHPerdata memuat aturan tentang apakah perjanjian itu sah, bagaimana pelaksanaannya, dan apa yang terjadi jika seseorang tidak memenuhi bagiannya dalam perjanjian tersebut. Aturan-aturan ini menunjukkan bahwa negara telah memberikan dukungan hukum yang cukup untuk memastikan kepentingan konsumen terlindungi selama transaksi jual beli rumah (Kalensang, 2025).

Dalam situasi nyata, perlindungan konsumen dalam proyek perumahan yang terhenti terus menghadapi banyak tantangan. Masalah yang sering muncul adalah cara perumahan dipromosikan melalui sistem penjualan pra-proyek, di mana rumah atau apartemen dijual sebelum konstruksi sebenarnya dimulai. Meskipun sistem ini diizinkan oleh hukum, dalam situasi nyata hal itu dapat menyebabkan masalah jika pengembang tidak memiliki cukup uang, persetujuan yang tepat, atau tidak siap untuk memulai konstruksi. Karena itu, banyak orang yang telah membayar sebagian biaya atau menandatangani perjanjian hipotek menjadi tidak yakin tentang hak hukum mereka jika proyek pembangunan tidak berjalan sesuai harapan (Dewi et al., 2025). Penggunaan perjanjian standar dalam transaksi hipotek juga berperan dalam membuat konsumen kurang berdaya dibandingkan bisnis dan lembaga keuangan. Dalam banyak kasus, ketentuan yang tercantum dalam perjanjian menawarkan perlindungan yang lebih besar kepada pengembang dan bank daripada kepada konsumen. Pencantuman klausul pembebasan tanggung jawab atau batasan kewajiban dapat mempersulit konsumen untuk memperjuangkan hak mereka ketika terjadi penundaan konstruksi atau jika proyek tidak berhasil. Perlindungan konsumen bergantung pada keseimbangan antara hak dan tanggung jawab, serta kejujuran dan keadilan dalam pelaksanaan perjanjian.

Perlindungan hukum terhadap konsumen pada proyek perumahan yang mangkrak dapat diberikan dengan dua cara, yaitu dengan menghentikan permasalahan sebelum terjadi, dan dengan mengambil tindakan setelah permasalahan terjadi. Perlindungan preventif dilakukan melalui undang-undang, pemeriksaan pemerintah, pengawasan terhadap sektor perbankan, dan keharusan bagi pengembang untuk mengikuti aturan dan standar tertentu sebelum mereka dapat menjual proyeknya kepada publik. Pada saat yang sama, perlindungan yang kuat diberikan

melalui cara-cara penyelesaian sengketa, baik melalui jalur pengadilan maupun melalui lembaga lain seperti BPSK, sehingga konsumen yang dirugikan dapat memperoleh ganti rugi atau tetap mendapatkan haknya (Arifin, 2019). Perlindungan preventif penting karena membantu menghentikan terjadinya kerugian sebelum perselisihan dimulai. Pemerintah telah menetapkan peraturan yang meminta pengembang untuk mengikuti langkah-langkah tertentu sebelum mereka dapat menjual properti kepada masyarakat. Langkah-langkah ini termasuk mendapatkan izin yang tepat, memiliki kepemilikan yang jelas atas tanah, memastikan tersedianya jalan, bangunan, layanan seperti air dan listrik, dan memastikan bahwa proyek akan dibangun sesuai rencana. Selain itu, bank yang menawarkan layanan hipotek juga harus menggunakan peraturan perbankan yang hati-hati saat memeriksa apakah suatu proyek merupakan investasi yang baik. Prinsip ini penting diterapkan untuk memastikan proyek perumahan memiliki peluang keberhasilan yang baik dan tidak berisiko menimbulkan masalah atau kerugian bagi konsumen yang berhutang. Jika pemerintah dan bank melakukan pengawasan dan pengecekan dengan baik, kemungkinan terhambatnya proyek perumahan dapat dikurangi sejak awal proses pemasaran.

Untuk mengevaluasi seberapa baik peraturan perlindungan konsumen diterapkan dalam perjanjian hipotek untuk proyek perumahan yang terhambat, penelitian ini menggunakan teori sistem hukum yang diperkenalkan oleh Lawrence M. Friedman. Friedman, seperti dikutip dalam Flora et al., (2023), mengidentifikasi tiga faktor kunci yang memengaruhi efektivitas suatu sistem hukum: strukturnya, isi hukum, dan konteks budaya tempat sistem tersebut beroperasi. Kerangka hukum melibatkan organisasi yang bertanggung jawab untuk menerapkan dan menegakkan hukum, termasuk pemerintah, pengadilan, OJK, BPKN, dan lembaga perbankan. Di bidang perlindungan konsumen hipotek, seberapa baik perlindungan tersebut berfungsi sebagian besar bergantung pada kemampuan lembaga-lembaga ini untuk memantau pengembang, memastikan bank mengikuti aturan keuangan yang tepat, dan menawarkan solusi yang adil untuk masalah yang muncul dari proyek perumahan yang belum selesai. Lebih lanjut, substansi hukum mengacu pada kualitas aturan hukum yang melindungi konsumen, sedangkan budaya hukum mengacu pada seberapa sadar dan patuh masyarakat dan bisnis terhadap hukum-hukum tersebut. Meskipun terdapat banyak peraturan yang berkaitan dengan hak konsumen, perumahan, dan perbankan di Indonesia, masih banyak kasus proyek perumahan yang tertunda yang berdampak negatif terhadap konsumen. Hal ini menunjukkan bahwa memiliki aturan saja tidak cukup kecuali ada juga budaya hukum yang kuat dan penegakan hukum yang efisien. Oleh karena itu, keberhasilan perlindungan konsumen dalam perjanjian hipotek untuk proyek perumahan yang terhenti harus dipertimbangkan secara keseluruhan, menggabungkan kerangka hukum, isi hukum, dan praktik hukum, seperti yang disarankan oleh Lawrence M. Friedman.

Kasus Meikarta menjadi contoh nyata yang menyoroti perbedaan antara aturan hukum dan bagaimana perlindungan konsumen sebenarnya diterapkan dalam kontrak hipotek di Indonesia. Secara hukum, beberapa peraturan telah diberlakukan untuk melindungi konsumen, seperti UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan, dan ketentuan dalam KUHPerdata yang membahas tentang wanprestasi dan kompensasi. Namun, pada kenyataannya, konsumen terus menghadapi kerugian finansial karena unit yang mereka beli menggunakan fasilitas hipotek belum sepenuhnya selesai. Dalam proyek Meikarta, beberapa pelanggan melakukan perjanjian kredit dengan Bank Nobu dan menyelesaikan pembayaran cicilan mereka sesuai kesepakatan, namun mereka tidak dapat memperoleh unit apartemen mereka pada waktu yang dijanjikan. Situasi ini menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai apakah hak-hak konsumen terkait barang yang menjadi dasar perjanjian pembiayaan dapat dipenuhi.

Dari sudut pandang perlindungan konsumen, muncul masalah-masalah baru yang melampaui tanggung jawab pengembang yang tidak menyelesaikan proyek pembangunan.

Masalah-masalah ini juga melibatkan seberapa baik proyek-proyek tersebut diawasi, terutama ketika dipromosikan kepada publik melalui program pembiayaan hipotek. Masyarakat umumnya percaya bahwa proyek-proyek yang didukung oleh bank mengikuti aturan-aturan tertentu dan memenuhi persyaratan tertentu. Ketika proyek menghadapi masalah atau terhenti, konsumen tetap berisiko karena mereka harus terus membayar kembali pinjaman mereka kepada bank. Situasi ini menunjukkan bahwa aturan hukum dalam berbagai undang-undang belum cukup kuat untuk memberikan keamanan dan perlindungan yang jelas kepada konsumen.

Jika dianalisis menggunakan teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, kasus Meikarta dapat diterapkan dengan melihat struktur hukumnya, termasuk bagaimana pemerintah, OJK, bank, dan petugas kepolisian terlibat dalam mengawasi dan menangani konflik. Dari sudut pandang hukum, Indonesia sudah memiliki beberapa peraturan yang melindungi konsumen dan mengatur pembangunan perumahan. Namun, peraturan-peraturan ini belum sepenuhnya mencegah konsumen kehilangan uang karena beberapa proyek belum selesai. Pada saat yang sama, dari sudut pandang budaya hukum, banyak pelaku bisnis masih lebih fokus pada kepentingan bisnis mereka daripada memastikan hak-hak konsumen dihormati. Selain itu, konsumen umumnya tidak memiliki pemahaman yang baik tentang alat hukum yang dapat mereka gunakan untuk melindungi diri mereka sendiri. Ketidakseimbangan di antara ketiga faktor ini telah menyebabkan perlindungan konsumen dalam proyek perumahan yang terhenti tidak berfungsi sebagaimana mestinya.

Tanggung Jawab Hukum Bank Nobu dan Pengembang Meikarta terhadap Kerugian Konsumen dalam Perjanjian KPR pada Proyek Perumahan Mangkrak

Dalam perjanjian hipotek, tanggung jawab hukum timbul dari hubungan antara tiga pihak: konsumen yang menanggung utang, bank yang memberikan pinjaman, dan pengembang yang membangun properti perumahan. Dalam hubungan ini, kedua belah pihak mempunyai hak dan tanggung jawab tertentu yang harus dipatuhi sesuai dengan kesepakatan dan hukum serta peraturan terkait. Jika pembangunan dan serah terima rumah tidak dilakukan sesuai rencana, maka pihak yang tidak memenuhi tanggung jawabnya dapat menghadapi konsekuensi hukum. Dalam kasus proyek Meikarta, penyelesaian konstruksi dan tidak adanya penyerahan unit kepada pembeli menunjukkan kemungkinan terjadinya pelanggaran kontrak, yang dapat mengakibatkan kerugian finansial dan non-finansial bagi konsumen yang telah membayar dan terikat dalam perjanjian hipotek.

Konsumen menghadapi kerugian karena pembangunan dan penyerahan unit rumah tidak sesuai dengan yang dijanjikan. Hal ini berdampak pada mereka dalam dua cara: mereka kehilangan hak atas perumahan yang dijanjikan, dan mereka juga harus menanggung biaya keuangan yang berkelanjutan sepanjang masa pinjaman. Dalam banyak situasi, pembeli rumah tetap harus melakukan pembayaran hipotek ke bank meskipun rumah yang dibelinya belum digunakan. Keadaan ini menimbulkan keadaan yang tidak adil dalam hubungan hukum para pihak karena konsumen telah melakukan apa yang seharusnya ia lakukan sebagai debitur, namun haknya untuk mendapatkan rumah belum terpenuhi. Dari sudut pandang hukum perdata, keadaan ini dapat dianggap sebagai wanprestasi jika pengembang tidak dapat melaksanakan pekerjaan yang dijanjikan. Dalam hal ini, konsumen berhak meminta agar kontrak dipenuhi, dibatalkan, menerima kompensasi, atau mendapatkan ganti rugi dalam bentuk hukum lainnya sebagaimana diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan terkait (Velia et al., 2025).

Pengembang Meikarta secara hukum wajib menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan unit kepada pembeli karena pengembanglah yang secara langsung menjanjikan rumah tersebut dalam perjanjian jual beli. Menurut UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pelaku usaha harus bertindak jujur dan adil dalam menjalankan pekerjaannya.

Mereka juga perlu membayar kerugian yang diderita konsumen karena produk atau jasa yang mereka beli tidak sesuai dengan ketentuan yang disepakati. Selain itu, Franata et al., (2024) menyebutkan bahwa UU No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan hunian juga mewajibkan pengembang untuk membangun dan menyerahkan rumah sesuai dengan spesifikasi dan jangka waktu yang disepakati. Kegagalan pengembang dalam menyelesaikan pembangunan dianggap sebagai suatu bentuk kegagalan, yang berarti mereka berhutang kompensasi kepada pelanggan atau cara lain untuk mendapatkan kembali hak mereka.

Dari sudut pandang perlindungan konsumen, kewajiban pengembang melampaui penyelesaian konstruksi fisik dan mencakup memastikan bahwa hak-hak konsumen, sebagaimana diuraikan dalam perjanjian, terpenuhi sepenuhnya. Ketika pengembang tidak dapat menyelesaikan konstruksi dan menyerahkan unit, pembeli mengalami kerugian finansial seperti uang muka, pembayaran pinjaman, dan biaya terkait lainnya. Mereka juga menghadapi masalah hukum terkait hak kepemilikan properti yang telah mereka beli. Oleh karena itu, pengembang harus menawarkan solusi yang sesuai dengan menyelesaikan konstruksi, memberikan pengembalian dana, menawarkan kompensasi, atau mengambil tindakan lain yang sesuai sebagaimana dipersyaratkan oleh hukum dan peraturan yang berlaku. Tanggung jawab ini muncul dari prinsip hukum itikad baik dan kewajiban bisnis untuk memastikan bahwa mereka memenuhi janji mereka kepada konsumen, yang pada gilirannya menetapkan kepastian hukum, keadilan, dan dukungan efektif bagi mereka yang telah dirugikan.

Nobu Bank, yang menyediakan pembiayaan, tidak bertanggung jawab langsung atas pembangunan atau penyerahan unit perumahan kepada pelanggan. Namun, bank tersebut tetap berkewajiban secara hukum untuk mengikuti prinsip-prinsip perbankan yang bijaksana dan standar perlindungan konsumen yang ditetapkan dalam peraturan perbankan dan peraturan OJK. Ketika menawarkan fasilitas hipotek, bank harus melakukan analisis kelayakan proyek yang mereka biayai. Ini termasuk mengevaluasi aspek hukum, izin yang diperlukan, dan kemampuan pengembang untuk menyelesaikan proyek dengan sukses. Jika bank ditemukan tidak mengikuti prinsip kehati-hatian, yang menyebabkan kerugian bagi konsumen, bank dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan besarnya kesalahan dan perannya dalam proses pembiayaan (Darwance, 2017).

Dalam kasus Meikarta, pembeli sangat berisiko karena, meskipun apartemen yang mereka beli belum secara resmi diserahkan kepada mereka, mereka masih diwajibkan untuk membayar cicilan hipotek sesuai kesepakatan dalam kontrak dengan Bank Nobu. Situasi ini menyebabkan situasi hukum yang tidak adil karena pelanggan telah membayar utang mereka melalui pembayaran cicilan rutin, tetapi mereka belum menerima produk atau layanan yang seharusnya dicakup oleh pinjaman tersebut. Lambatnya kemajuan pembangunan dan keterlambatan penyerahan unit menunjukkan bahwa pengembang tidak memenuhi janji mereka kepada pelanggan. Penyelesaian sengketa tidak dapat sepenuhnya diserahkan kepada pengembang saja. Lembaga perbankan dan regulator juga perlu berperan aktif dalam memastikan hak-hak konsumen dilindungi. Dari sudut pandang perlindungan konsumen, hukum harus fokus pada upaya untuk mendapatkan kembali hak-hak konsumen dengan menggunakan berbagai metode seperti menyelesaikan pembangunan sesuai kesepakatan, mengubah ketentuan kredit, memberikan pengembalian dana, menawarkan kompensasi, atau jenis kompensasi lain yang diizinkan oleh hukum. Jadi, memperbaiki masalah dalam proyek Meikarta bukan hanya tentang membantu konsumen yang diperlakukan tidak adil. Ini juga membantu memastikan bahwa semua pihak yang terlibat konsumen, pengembang, dan bank yang memberikan hipotek memiliki hak dan tanggung jawab yang adil dalam transaksi ini.

Jika dianalisis menggunakan teori Lawrence M. Friedman tentang sistem hukum, kita dapat memahami kewajiban hukum Bank Nobu dan pengembang Meikarta dengan melihat bagaimana hukum disusun. Sistem hukum ini mencakup organisasi yang berwenang untuk mengawasi dan memastikan hukum dipatuhi, seperti OJK, Kementerian Perumahan dan

Permukiman, BPKN, dan pengadilan. Dalam kasus Meikarta, seberapa baik perlindungan konsumen bekerja sangat bergantung pada apakah organisasi-organisasi ini dapat memastikan pengembang melakukan apa yang mereka janjikan dan mendorong bank untuk mengikuti aturan yang cermat saat memberikan uang untuk proyek properti. Jika pengawasan dan tindakan penegakan hukum berjalan dengan baik, sistem hukum yang ada dapat membantu memperbaiki hak-hak konsumen yang telah dirugikan. Dari sudut pandang hukum dan dalam hal budaya hukum, Indonesia sudah memiliki beberapa peraturan yang mengatur tentang apa yang menjadi tanggung jawab pengembang dan bagaimana melindungi pembeli rumah dalam transaksi perumahan. Namun, peraturan hukum ini tidak akan berfungsi dengan baik kecuali jika bisnis mematuhinya dan masyarakat memahami hukum tersebut. Kasus Meikarta menunjukkan betapa besarnya perbedaan antara aturan yang seharusnya diikuti dan bagaimana aturan tersebut sebenarnya diterapkan. Beberapa pengembang tidak melakukan apa yang seharusnya mereka lakukan, tidak ada cukup kontrol atas bagaimana proyek dipromosikan, dan orang sering kali tidak mengetahui hak-hak hukum mereka. Masalah-masalah ini telah menyebabkan perlindungan hukum tidak digunakan dengan benar. Menurut teori Friedman (1975), seberapa baik Bank Nobu dan pengembang Meikarta dimintai pertanggungjawaban secara hukum bergantung tidak hanya pada adanya undang-undang, tetapi juga pada seberapa baik undang-undang tersebut ditegakkan dan seberapa serius semua pihak yang terlibat mengikuti aturan tersebut.

KESIMPULAN

Berdasarkan temuan investigasi di atas, penulis menyimpulkan bahwa:

1. Ketentuan perlindungan konsumen dalam perjanjian kontrak untuk proyek perumahan yang mengalami penundaan di Indonesia pada dasarnya diatur melalui berbagai undang-undang dan peraturan, termasuk UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Wilayah Pribadi, Undang-Undang Akuntansi, dan Kode Etik. Namun, dalam praktiknya, berbagai hambatan tetap ada, sehingga menghalangi perlindungan hukum yang optimal bagi konsumen, terutama dalam proyek perumahan yang mengalami penundaan pembangunan atau perlambatan. Kasus Meikarta yang melibatkan Bank Nobu menggambarkan kesenjangan antara arahan hukum dan pelaksanaan, di mana konsumen tetap dibebani dengan kewajiban pembayaran kontrak meskipun properti perumahan belum diserahkan. Berdasarkan teori kerangka hukum Lawrence M. Friedman, efektivitas perlindungan konsumen dipengaruhi oleh integrasi struktur hukum, isi hukum, dan budaya hukum. Meskipun substansi hukum tersedia, pengawasan yang lemah oleh lembaga terkait, penerapan prinsip keadilan yang kurang optimal, dan kurangnya kepatuhan pelaku industri dalam memenuhi hak konsumen menunjukkan bahwa kerangka perlindungan konsumen dalam perjanjian kontrak di sektor perumahan yang terhambat masih perlu diperkuat untuk mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan yang efektif bagi konsumen.
2. Tanggung jawab sah atas kegagalan untuk menyelesaikan pembangunan dan penyerahan unit di dalam proyek Meikarta pada dasarnya terletak pada pengembang sebagai pihak yang secara khusus menjamin proyek perumahan kepada konsumen. Kegagalan pengembang untuk memenuhi kewajibannya merupakan suatu bentuk wanprestasi yang menimbulkan kewajiban untuk memberikan kompensasi atau bentuk pemulihan hak lainnya sesuai dengan ketentuan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Zona Pribadi. Di sisi lain, meskipun Nobu Bank tidak memiliki kewajiban langsung untuk membangun dan menyediakan unit perumahan, bank tersebut tetap memiliki tanggung jawab hukum dalam menerapkan prinsip perbankan yang bijaksana dan perlindungan konsumen dalam rencana pembiayaan kontrak. Dalam kasus Meikarta, konsumen adalah pihak yang paling dirugikan karena mereka masih dibebani

kewajiban pembayaran kredit meskipun proyek perumahan belum dapat digunakan. Oleh karena itu, penyelesaian masalah ini harus mencakup kewajiban yang sesuai dari para insinyur, bank, dan pengawas untuk menjamin pemulihan hak-hak konsumen. Berdasarkan kajian Lawrence M. Friedman tentang teori kerangka hukum, efektivitas tanggung jawab hukum ditentukan bukan hanya oleh keberadaan kontrol yang mengatur keamanan konsumen dan perumahan, tetapi juga oleh kinerja pengawasan yang optimal dari bidang terkait dan budaya kepatuhan hukum dari para pelaku bisnis. Oleh karena itu, keamanan konsumen dalam proyek perumahan yang didanai melalui lembaga kontraktor membutuhkan kolaborasi antara struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum untuk membentuk kepastian hukum, keadilan, dan keamanan yang efektif bagi konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

Annisa. (2022). Tuntut uang beli apartemen balik, pembeli Meikarta serbu Bank Nobu. Law-Justice.co. https://www.law-justice.co/artikel/142984/tuntut-uang-beli-apartemen-balik-pembeli-meikarta-serbu-bank-nobu/

Apituley, J. A. A. (2025). Perlindungan hukum konsumen terhadap jasa pengiriman barang dalam sistem pre-project selling properti. Lex Privatum, 14(2). https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/59321

Arifin, J. (2019). Perlindungan konsumen atas wanprestasi developer terhadap bangunan KPR berdasarkan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Yustitia, 5(2). https://journal.unwir.ac.id/index.php/yustitia/article/view/91

Bijaksana, A., & Susan, S. A. (2025). Analisis hukum perdata terhadap perlindungan konsumen dalam KPR. Jurnal Inovasi Riset dan Konseptual (JIRK). https://bajangjournal.com/index.php/JIRK/article/view/12093

Darwance. (2017). Penerapan prinsip kehati-hatian perbankan (prudential banking) dalam proses penyaluran kredit perbankan di Indonesia. PROGRESIF: Jurnal Hukum, 11(2), 1971–1986. https://journal.ubb.ac.id/index.php/progresif/article/view/207

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. https://www.jurnal.polgan.ac.id/index.php/juripol/article/view/15085

Flora, H. S., Thuong, M. T. H., & Erawati, R. D. (2023). The orientation and implications of new criminal code: An analysis of Lawrence Friedman's legal system. Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, 11(1), 113–125. https://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnalIUS/article/view/1169

Franata, Y., Iriansyah, & Yetti. (2024). Tanggung jawab pengembang terhadap konsumen perumahan berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman di Indonesia. South East Asia Law Aspect, 1(1), 13–20. https://journal.stedca.com/index.php/seala/article/view/38

Friedman, L. M. (1975). The legal system: A social science perspective. Russell Sage Foundation. https://books.google.com/books?id=DKJ654VkMb8C

Halid, S. M. L., Junus, N., & Sarson, M. T. Z. (2024). Wanprestasi dalam perjanjian kredit perumahan dilihat dari UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen. Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora, 1(2), 1–9. https://journal.lpkd.or.id/index.php/Humif/article/view/73

Kalensang, E. C. K. (2025). Tinjauan yuridis tentang kewajiban hukum developer terhadap hak-hak konsumen perumahan menurut UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Lex Crimen, 13(3). https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/63973

Putra, I. (2022). Proyek Meikarta mangkrak, konsumen Meikarta meradang. Sinar Harapan. https://www.sinarharapan.co/ekonomi/pr-3856052700/proyek-meikarta-mangkrak-konsumen-meikarta-meradang

Ramadhani, M., Supriyanto, A. E., Tiyastuti, B. F., Rohmah, W., & Pamungkas, B. T. (2025). Efektivitas UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen terhadap konsumen perumahan KPR bersubsidi. Indonesian Journal of Law and Justice, 3(1), 1–10. https://journal.pubmedia.id/index.php/lawjustice/article/view/4793

Septo, D., Suparji, & Rifai, A. (2022). Kepastian hukum jasa penilai publik di Indonesia. Jurnal Hukum dan Kesejahteraan Universitas Al Azhar Indonesia, 7(2), 14–29. https://journal.uai.ac.id/index.php/JMIH/article/view/766

Solikin, N. (2021). Pengantar metodologi penelitian hukum. CV. Penerbit Qiara Media. https://digilib.uinkhas.ac.id/12273/1/Buku%20Pengantar%20Metodologi%20Penelitian%20Hukum-Nur%20Solikin%20%281%29%20%281%29.pdf

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. https://bphn.go.id/data/documents/uud_1945.pdf

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. https://peraturan.bpk.go.id/Details/39128/uu-no-1-tahun-2011

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. https://bphn.go.id/data/documents/98uu010.pdf

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. https://gatrik.esdm.go.id/assets/uploads/download_index/files/e39ab-uu-nomor-8-tahun-1999.pdf

Velia, A. N. S., Adhi, Y. P., & Prananda, R. R. (2025). Perlindungan konsumen atas wanprestasi pengembang perumahan dalam PPJB: Studi Putusan 210/Pdt.G/2023/PN.Amb. Diponegoro Law Journal, 14(2). https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/49485

Wiraguna, S. A. (2025). Eksplorasi metode penelitian dengan pendekatan normatif dan empiris dalam penelitian hukum di Indonesia. Lex Jurnalica, 22(1), 66–72. https://ejurnal.esaunggul.ac.id/index.php/Lex/article/view/8801