

Perlindungan Hukum Pembeli Perumahan Subsidi

Sidney Reviano Ramadhani
Universitas Muhammadiyah Purwokerto

ARTICLE INFO

Article history:

DOI:

[10.30595/pssh.v17i.1164](https://doi.org/10.30595/pssh.v17i.1164)

Submitted:

June 15, 2024

Accepted:

June 20, 2024

Published:

July 30, 2024

ABSTRACT

The study investigates policies and law related to the protection of law for the purchase of subsidized housing. The study focuses on the subsidized housing bidding agreement and the legal protection applied to the home buyer facing the developer. Research results show that legal protection for subsidized housing buyers still has weaknesses. Therefore, this study recommends several measures to improve legal protection, such as raising consumer awareness of their right and increasing transparency in bidding sales agreements. Overall, this research is expected to help create better policies and law to protect consumer right in the sale of subsidized houses.

This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



Keywords:

Legal Protection, Housing
Subsidies, Agreements

Corresponding Author:**Sidney Reviano Ramadhani**

Faculty of Law, Universitas Muhammadiyah Purwokerto

Jl. KH. Ahmad Dahlan, Kembaran, Banyumas, Jawa Tengah 53182, Indonesia

Email: sidneyramadhani@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Perkembangan peradaban manusia jelas terkait dengan kebutuhan manusia akan rumah. Manusia hidup berpindah-pindah, atau nomaden. Sejak mereka mengenal rumah, orang mulai menyadari pentingnya rumah sebagai tempat untuk berlindung dan menyimpan stok makanan untuk tetap hidup. Seiring dengan berkembangnya modernisasi teknologi dalam pemenuhan pangan seperti berburu, meramu, dan bercocok tanam. Oleh karena itu, rumah salah satu dari tiga kebutuhan pokok manusia untuk hidup dengan baik dan sejahtera.[1]

Untuk meningkatkan kebutuhan rumah, perumahan harus disediakan oleh pemerintah maupun perusahaan swasta. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan tersebut diklasifikasikan menurut tipe rumah dengan mempertimbangkan tingkat keterjangkauan daya beli oleh masyarakat Indonesia.[2]

Bab 1 Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, yang mengatur tentang Tempat Tinggal dan Permukiman Indonesia, mengartikan “rumah” sebagai berikut: “Rumah” adalah suatu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal, tempat berteduh dari alam, dan sarana membina keutuhan keluarga. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, rumah memiliki berbagai macam tujuan, seperti memenuhi kebutuhan pokok seseorang, menyediakan tempat tinggal atau pemaknaan rumah tidak hanya bergantung pada pendapatan setiap orang, tetapi juga pada fungsinya sebagai tempat untuk beristirahat dan berkumpulnya keluarga. Rumah adalah investasi yang dapat bertahan lama.[3]

Menurut Pasal 28 H ayat (1) uud 1945, setiap orang berhak atas kesejahteraan jiwa dan raga, serta pelayanan kesehatan, perumahan, dan lingkungan hidup yang nyaman dan sehat. Undang-Undang Nomor 1 Tahun

2011 juga menetapkan bahwa setiap orang berhak atas perumahan, kesejahteraan dan lingkungan hidup yang bersih dan aman. Perumahan memainkan peran penting dalam membentuk karakter dan kepribadian masyarakat Indonesia sebagai bagian dari pembangunan negara.[4]

Menurut pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, “Perumahan” merujuk pada sekelompok rumah yang merupakan bagian dari permukiman baik di perkotaan maupun di perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan fasilitas umum sebagai hasil dari usaha pemenuhan perumahan yang layak huni.[5] Menurut Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), mereka telah menerima 8.676 pengaduan konsumen dari tahun 2017 sampai 2023. Rolas Sitanjak, Ketua Komisi Advokasi BPKN-RI menyampaikan hal itu dalam Advocacy Talk yang disiarkan secara online dengan tema “Kiat-Kiat Aman dan Nyaman Membeli Rumah/Apartemen”. Sejak 2017-2023, sektor perumahan menerima 3.241 pengaduan paling banyak.[6] Menurut Rolan Budiman Sitanjak, ketua Advokasi BPKN, konsumen yang rentan tertipu adalah mereka yang membeli hunian tapak atau hunian susun yang belum terbangun atau properti sebelum proyek. Ketika pengembang menggunakan promosi yang besar, diskon berlipat ganda, dan harga yang murah mereka sering berhasil menarik pelanggan. Pengaduan ini timbul karena adanya pihak yang merasa dirugikan.[7]

Persoalan ini akan bermuara pada penegakan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan akan erat hubungannya Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga ditambah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Perumahan. [8]

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan yuridis normatif, dengan fokus pada dokumen atau bahan pustaka serta peraturan perundang-undangan.[9] Metode yuridis normatif melibatkan penelitian dan penafsiran literatur hukum dan perundang-undangan yang relevan dengan masalah yang akan di bahas, baik secara tertulis maupun lisan. Data sekunder, yang terdiri dari bahan baku primer, sekunder, dan tersier yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan adalah sumber data yang digunakan. Data dianalisis menggunakan normatif kualitatif dan kemudian disajikan dalam bentuk teks naratif yang diuraikan secara logis, rasional dan sistematis.[10]

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kebijakan dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pembeli Perumahan Subsidi di Indonesia.

Hukum perlindungan konsumen dewasa ini mendapatkan cukup perhatian karena menyangkut aturan-aturan guna mensejahterahkan masyarakat, bukan saja masyarakat selaku konsumen saja yang mendapatkan perlindungan, namun pelaku usaha juga mempunyai hak yang sama untuk mendapatkan perlindungan, masing-masing ada hak dan kewajiban. Pemerintah berperan mengatur, mengawasi dan mengontrol, sehingga tercipta sistem yang kondusif saling berkaitan satu dengan yang lain dengan demikian tujuan menyejahterahkan masyarakat secara luas dapat tercapai.[11]

“Ketika suatu negara mencapai tingkat kesejahteraan, banyak orang meminta pemerintahnya untuk membuat undang-undang yang melindungi pihak-pihak yang lemah, termasuk menciptakan kesejahteraan”. [12] Berkas Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, Pemerintah mengeluarkan kebijakan subsidi perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). [13]

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, yaitu Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 24, dan Pasal 25.[14] Sesuai dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, “ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28, Pasal 29, Pasal 30 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman” diperlukan untuk penyusunan Perda yang berkaitan dengan PSU setelah Undang-Undang Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 diubah. Namun dalam Pasal 23 Ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 juga menyatakan ketentuan lebih lanjut mengenai penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Menteri yang mendelegasikan urusan pemerintahan dalam negeri.[15]

Pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan tentang asas dan tujuan perlindungan konsumen yang di jelaskan pada Pasal 2 yang menjelaskan : “Perlindungan Konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum”. Dan pada Pasal 3 menjelaskan mengenai perlindungan konsumen yang bertujuan:

- Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri
- Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa
- Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen

- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha
- f. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.[16]

Melalui sistem perlindungan, konsumen juga mengatur pelaku usaha bersikap jujur dan bertanggung jawab terhadap konsumen. Guna mewujudkan perlindungan konsumen yang salah satunya terkait dengan papan masyarakat, pemerintah memiliki peran dengan menggunakan sistem pengawas dan pembinaan yang efektif. Pembinaan diatur dalam pasal 29 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang menyebutkan:

“Pemerintah bertanggung jawab atas pembinaan penyelenggaraan perlindungan konsumen yang menjamin diperolehnya hak konsumen dan pelaku usaha serta dilaksanakannya kewajiban konsumen dan pelaku usaha”

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 UUPK adalah sebagai berikut : “Pengawasan terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen serta penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan diselenggarakan oleh pemerintah, masyarakat, dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat. Bentuk peran serta pemerintah dalam melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pembangunan perumahan dan kawasan permukiman ditandai dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UUPK) dan Peraturan Pemerintah nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Di dalam ketentuan pasal 5 UUPK :[17]

1. Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.
2. Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh:
 - a. Menteri pada tingkat nasional
 - b. Gubernur pada tingkat provinsi
 - c. Bupati/Wali Kota pada tingkat kabupaten/kota

Kemudian dalam Pasal 6 Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (2) meliputi : Perencanaan, pengaturan, pengadilan dan pengawasan. Kemudian dilanjutkan di pasal 10 bahwa pengawasan yang dimaksud adalah meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan peraturan perundang-undangan ini meliputi perizinan termasuk di dalamnya izin mendirikan bangunan (IMB) yang wajib dimiliki oleh pengembang sebelum melaksanakan pembangunan perumahan.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan Pemerintah Daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait antara lain: tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.[18]

B. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli perumahan subsidi yang tidak sesuai dengan perjanjian

Dalam UUPK, perlindungan konsumen sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum yang diberikan untuk menciptakan sebuah perlindungan konsumen. Kepastian hukum yang dapat dilakukan antara lain adalah dengan meningkatkan harkat dan martabat konsumen serta memberdayakan konsumen dengan membuka akses informasi tentang barang atau jasa baginya, dan menumbuh kembangkan sikap pengembang yang jujur dan bertanggung jawab serta dengan memperoleh atau menentukan pilihannya sendiri atas barang atau jasa kebutuhannya serta mempertahankan atau membela hak-haknya apabila dirugikan oleh perilaku pengembang dikemudian hari sebagai penyedia kebutuhan konsumen tersebut.[19]

Menurut Ridwan Halim, tanggung jawab hukum adalah suatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan yang merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan. Tanggung jawab hukum secara umum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu yang tidak menyimpang dari peraturan yang ada.[20] Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah menjelaskan larangan bagi pelaku usaha yang terdapat pada pasal 8 ayat (1) huruf (a) yang berbunyi: “tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan”. [21]

Perlindungan hukum bagi konsumen dalam pemilikan rumah ini juga meliputi perlindungan terhadap pengaduan konsumen sebagai akibat telah terjadinya pelanggaran hak-hak individual konsumen (seperti mutu bangunan di bawah standar, ukuran luas tanah tidak sesuai dan lain-lain), serta pelanggaran hak-hak kolektif konsumen (seperti tidak dibangunnya fasuk dan/atau fasos, sertifikasi, rumah fiktif, banjir dan kebenaran informasi dalam iklan, brosur atau sarana promosi lainnya). Perlindungan hukum atas hak-hak konsumen yang

sudah dijelaskan harus diperoleh tiap-tiap konsumen pada setiap proses tahapan transaksi, baik pada tahap pratransaksi (sejak awal proses produksi), tahap transaksi (proses jual-beli) maupun pada tahap purna/pascatransaksi (pemanfaatan dan penggunaan rumah tinggal). Perlindungan hukum dalam setiap tahapan transaksi tersebut selanjutnya menjadi norma-norma perlindungan bagi konsumen.[22]

Perjanjian pengikatan jual-beli memuat hal-hal yang menyangkut hak dan kewajiban pengembang maupun pembeli. Banyak pengembang tidak memahami atau malah mengabaikan kewajiban dan tanggung jawabnya dalam pelaksanaan pembangunan rumah susun/ perumahan subsidi. Disamping itu, pembeli juga sering lupa bahwa ia mempunyai hak suara secara proposional untuk menentukan bagaimana gedung akan dikelola. Pengembang dan pembeli sebagai calon pemilik dan penghuni pada pertemuan awal melalui perjanjian pengikatan jual-beli harusnya sudah mulai terikat kepada konsep kebersamaan yang akan mereka hadapi nanti. Terbentuknya perhimpunan penghuni dan pengelola gedung merupakan bagian akhir dari kegiatan penerapan rumah susun/perumahan subsidi. Sistem rumah susun dinyatakan telah tuntas penerapannya jika perhimpunan penghuni yang dilengkapi dengan perangkat aturan yang di kenal dengan tata tertib penghunian telah terbentuk dan mampu mengoperasikan pengelolaan gedung dengan baik.[23]

Hak dan kewajiban developer sudah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang meliputi:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan
- b. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang tidak beritikad baik
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen
- d. Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan dalam pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengatur mengenai kewajiban developer meliputi :
 - 1) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya
 - 2) Memberikan informasi yang jelas, benar, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan
 - 3) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
 - 4) Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang/jasa yang berlaku
 - 5) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta memberikan jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau jasa yang diperdagangkan
 - 6) Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau pengganti atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan
 - 7) Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.[24]

Namun sejalanannya waktu, pelaksanaannya banyak memori duka yang kerap mewarnai pemberitaan ditanah air yang melayangkan kekecewaan oleh masyarakat selaku konsumen. Prinsipnya upayakan untuk menempuh penyelesaian permasalahan ini secara baik-baik, namun jika tidak didapati titik temu dalam upaya perundingan tersebut ada baiknya konsumen melayangkan teguran/somasi terlebih dahulu yang isinya mengingatkan developer harus melaksanakan kewajibannya sampai batas waktu yang telah disepakati. Atau jika batas waktu yang diperjanjian telah terlewati, konsumen bisa kembali memberikan tenggat waktu kepada developer untuk memenuhi kewajibannya.

Ketika developer bergeming, konsumen bisa menempuh jalur hukum dengan menggugat pelaku usaha dan sekaligus melaporkan developer secara pidana. Untuk gugatan, konsumen perumahan bisa melakukannya melalui lembaga penyelesaian sengketa pelaku usaha-konsumen yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau ke pengadilan umum. Dalam gugatan ini, konsumen bisa menuntut ganti rugi dan juga bunga berupa hilangnya keuntungan yang sudah diperkirakan atau dibayangkan oleh kreditur. Jika secara pidana, konsumen juga dapat melaporkan developer dengan tuduhan melanggar Pasal 8 ayat (1) huruf (f) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam pasal ini pada intinya melarang pelaku usaha untuk memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etika, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang tersebut.

Dalam kasus ini, developer membangun tidak sesuai dengan ketentuan spesifikasi bangunan yang terdapat di brosur dan yang telah diperjanjikan sebelumnya. Pelaku usaha yang melanggar ketentuan tersebut terancam sanksi pidana paling lama 5 tahun atau denda maksimal 2 miliar. Ancaman sanksi ini termuat dalam Pasal 62 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.[25]

Ancaman pidana lain bagi developer yang membangun perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi dan persyaratan yang diperjanjikan juga di atur dalam Pasal 134 *jo* Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu, denda maksimal Rp. 5 miliar. Selain sanksi denda, developer tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana diatur Peraturan Pemerintah

Nomor 12 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman sanksinya mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izi usaha, hingga penutupan lokasi.[26]

4. KESIMPULAN

Hukum perlindungan konsumen saat ini diberikan perhatian yang cukup karena berkaitan dengan aturan untuk mensejahterakan masyarakat. Tidak hanya konsumen yang dilindungi, tetapi juga pelaku usaha dengan hak dan kewajiban yang sama. Pemerintah bertanggung jawab mengatur, mengawasi, dan mengontrol agar tercipta sistem yang saling berkaitan untuk mencapai tujuan kesejahteraan masyarakat. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman memungkinkan subsidi perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 memberikan pedoman tentang penyerahan prasarana dan sarana perumahan dan permukiman di daerah. Sejumlah pasal dalam undang-undang dan peraturan pemerintah diperlukan untuk penyusunan Perda yang berkaitan dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjamin perlindungan konsumen berdasarkan prinsip keadilan, keselamatan, dan kepastian hukum. Tujuan perlindungan konsumen termasuk meningkatkan kesadaran dan kemandirian konsumen, menghindari dampak negatif pemakaian barang, meningkatkan pemberdayaan konsumen, menciptakan sistem perlindungan konsumen yang transparan, meningkatkan kesadaran pelaku usaha, dan meningkatkan kualitas barang dan jasa. Pemerintah bertanggung jawab dalam pembinaan dan pengawasan perlindungan konsumen, termasuk pembinaan perlindungan konsumen dan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman melibatkan partisipasi masyarakat, dengan pemerintah dan pemerintah daerah sebagai fasilitator untuk memberikan bantuan dan kemudahan serta melakukan penelitian dan pengembangan.

DAFTAR PUSTAKA

- A. A. Febrianti, "Perlindungan Hukum Nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR)," *JISIP (Jurnal Ilmu Sos. dan Pendidikan)*, vol. 5, no. 4, 2021, doi: 10.58258/jisip.v5i4.2221.
- Dora Kusumastuti, "Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan," *Yust. J. Huk.*, vol. 93, no. 3, pp. 541–557, 2015, doi: 10.20961/yustisia.v93i0.3682.
- PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA, "Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992," 1992. Accessed: Jun. 03, 2024. [Online]. Available: <https://peraturan.bpk.go.id/Details/46596/uu-no-4-tahun-1992>
- L. Halilintar, J. J. Gilalo, and M. Aminulloh, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Rumah KPR Bersubsidi," *Karimah Tauhid*, vol. 3, no. 4, pp. 4883–4902, Apr. 2024, doi: 10.30997/karimahtauhid.v3i4.12934.
- Suriani Bt. Tolo, La Ode Bariun, Majid Bone, Hijriani, Muh. Fitriadi, and La Ode Munawir, "Analisis Kesesuaian Penyediaan Fasilitas di Perumahan Puri Khanissa Residence Kabupaten Kolaka dengan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku," *Sultra Res. Law*, vol. 6, no. 1, pp. 33–40, Mar. 2024, doi: 10.54297/surel.v6i1.5.
- Martiyasari Rizky, "Duh! Pengaduan di Sektor Perumahan Masih Tinggi, Ini Kasusnya," CNBC Indonesia. Accessed: Jun. 01, 2024. [Online]. Available: <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230719152207-4-455644/duh-pengaduan-di-sektor-perumahan-masih-tinggi-ini-kasusnya>
- A. A. STEFANUS ATO, "Rawan Masalah Hunian di Bawah Rp 1 Miliar," *kompas.id*. Accessed: Jun. 01, 2024. [Online]. Available: https://www.kompas.id/baca/metro/2023/01/22/cermat-membeli-rumah-di-bawah-rp-1-miliar?status=sukses_login&status_login=login&loc=hard_paywall
- N. Nurzamzam and M. Mardiana, "PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN PRESPEKTIF UNDANG-UNDNAG NOMOR 1 TAHUN 2016 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN," *Borneo Law Rev.*, vol. 4, no. 2, pp. 180–189, Dec. 2020, doi: 10.35334/bolrev.v4i2.1718.
- J. J. Santoso, "Perlindungan Hukum Pembeli Unit Rumah Susun Berdasarkan Permen Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019," *Notaire*, vol. 4, no. 2, p. 177, 2021, doi: 10.20473/ntr.v4i2.26123.
- E. Furqon and L. R. Dewi, "PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KOTA SERANG NOMOR 11 TAHUN 2012 TENTANG PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN SERTA PERMUKIMAN DARI PENGEMBANG KEPADA PEMERINTAH DAERAH," *J. Res Justitia J. Ilmu Huk.*, vol. 1, no. 1, pp. 114–125, 2021, doi: 10.46306/rj.v1i1.7.

- C. T. S. Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*. Sinar Grafika, 2022. [Online]. Available: <https://books.google.co.id/books?id=IO1XEAAAQBAJ>
- I. Samsul, *Perlindungan konsumen: kemungkinan penerapan tanggung jawab mutlak*. Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Pascasarjana, 2004. [Online]. Available: <https://books.google.co.id/books?id=ZKlaAAAACAAJ>
- D. Kusumastuti, “KAJIAN TERHADAP KEBIJAKAN PEMERINTAH DALAM PEMBERIAN SUBSIDI DI SEKTOR PERUMAHAN,” *Yust. J. Huk.*, vol. 4, no. 3, Dec. 2015, doi: 10.20961/yustisia.v4i3.8686.
- MENTERI DALAM NEGERI, “Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah,” 2009. Accessed: Jun. 03, 2024. [Online]. Available: <https://peraturan.bpk.go.id/Details/126323/permendagri-no-9-tahun-2009>
- E. Furqon and L. R. Dewi, “PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KOTA SERANG NOMOR 11 TAHUN 2012 TENTANG PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN SERTA PERMUKIMAN DARI PENGEMBANG KEPADA PEMERINTAH DAERAH,” *J. Res Justitia J. Ilmu Huk.*, vol. 1, no. 1, pp. 114–125, Jan. 2021, doi: 10.46306/rj.v1i1.7.
- “Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Perlindungan Konsumen,” 1999.
- PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA, “Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011,” 2011.
- S. H. .M. . Sulaiman, “INJAUAN YURIDIS TERHADAP TANGGUNG JAWAB PEMERINTAH DAERAH DALAM PENYEDIAAN TANAH BAGI BANGUNAN PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (Undang-Undang nomor 1 Tahun 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman),” *E-Journal UNUJA*, 2017.
- E. M. Saputri, W. Waspiah, and R. Arifin, “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM HAL PENGEMBANG (DEVELOPER) APARTEMEN DINYATAKAN PAILIT,” *J. Huk. Bisnis Bonum Commune*, vol. 2, no. 2, p. 151, Jul. 2019, doi: 10.30996/jhbbc.v2i2.1936.
- M. Meliana, J. Emirzon, and F. Muntaqo, “Perlindungan Hukum Developer Dan Konsumen Rumah Susun Dalam Perjanjian Dengan Sistem Pre Project Selling Di Indonesia,” *Lex LATA*, vol. 3, no. 1, Apr. 2022, doi: 10.28946/lexl.v3i1.918.
- F. R. Saefudin Junior and L. Sukma Muliya, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Terkait Informasi yang Tidak Sesuai Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen,” *Bandung Conf. Ser. Law Stud.*, vol. 3, no. 1, Jan. 2023, doi: 10.29313/bcsls.v3i1.4950.
- A. H. Rahman, “PERJANJIAN BAKU KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 45 UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN,” *J. Presumption Law*, vol. 2, no. 2, pp. 70–86, 2020, doi: 10.31949/jpl.v2i2.799.
- H. Adjie, “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS PERJANJIAN PENDAHULUAN DALAM JUAL BELI ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG DIPASARKAN DENGAN CARA PRE PROJECT SELLING,” 2018.
- S. H. . M. H. Janus Sidabolak, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Ruang Baca Umum., vol. Cet.3. 2014.
- Christian Luther Manopo, “Tanggung Jawab Developer Bagi Konsumen Atas Perjanjian Jual-Beli RUMAH Dengan Mekanisme Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB),” *J. Law (J. Ilmu Huk.)*, vol. vol 8, no. no 1, 2022.
- P. P. R. I. N. 12 T. 2021 T. P. A. P. P. N. 14 T. 2016 T. P. P. D. K. Permukiman, “Peraturan Pemerintah nomor 12 tahun 2021.”