



REKONSTRUKSI JAMINAN KETERBANGUNAN PROYEK RUMAH SUSUN SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN

Muhammad Zaki Mubarrak*

Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta

Ahluddin Saiful Ahmad**

Universitas Esa Unggul Jakarta

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kelemahan perlindungan konsumen dalam skema penjualan pra-proyek yang berguna bagi pengembangan apartemen, serta merumuskan konsep jaminan penyelesaian proyek sebagai bentuk perlindungan hukum preventif. Untuk itu, peneliti menggunakan metodologi hukum normatif dengan pendekatan hukum statutori, konseptual, dan komparatif. Analisis berfokus pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang apartemen, praktik kontraktual yang berlaku, dan wawasan komparatif dari yurisdiksi yang telah menerapkan rekening escrow, jaminan keuangan, dan mekanisme pengawasan publik dalam transaksi perumahan pra-konstruksi. Teori *risk regulation* cukup relevan untuk memahami persoalan dan melindungi konsumen dari kerugian. Hasil penelitian ini menemukan dua poin penting. Pertama, mekanisme jaminan keterbangunan proyek rumah susun dalam sistem hukum Indonesia seharusnya dirancang sebagai kewajiban hukum yang bersifat preventif, imperatif, dan terintegrasi, serta dijadikan prasyarat normatif dalam pemasaran pra-pembangunan. Oleh karena itu, studi ini mengusulkan rekonstruksi kerangka hukum perumahan apartemen di Indonesia dengan melembagakan jaminan penyelesaian proyek berdasarkan kombinasi pengelolaan dana yang terjamin dan pengawasan publik sebagai bagian dari *ius constituendum*. Kedua, instrumen escrow account dan performance bond cukup efektif dalam mencegah terjadinya gagal bangun proyek rumah susun, namun efektivitas tersebut bersifat parsial apabila diterapkan secara terpisah. Instrumen ini diharapkan dapat memperkuat perlindungan terhadap konsumen dan meningkatkan kepastian hukum.

* zaki_mubarrak@unjaya.ac.id

** ahluddin@esaunggul.ac.id

Kata Kunci: *Ius Constintuendum*, Penjualan Pra-Proyek, Perumahan Apartemen, Perlindungan Konsumen.

A. Pendahuluan

Peningkatan kebutuhan hunian di kawasan perkotaan Indonesia mendorong pergeseran pembangunan perumahan dari hunian horizontal menuju hunian vertikal berupa rumah susun.¹ Pergeseran pembangunan hunian menjadi hunian vertikal dipicu oleh laju urbanisasi yang semakin meningkat, keterbatasan lahan di perkotaan, persaingan penggunaan lahan antara kebutuhan hunian dengan bisnis hingga kebijakan penataan tata ruang yang kemudian menjadikan rumah susun sebagai instrumen strategis dalam pemenuhan kebutuhan perumahan nasional.² Fenomena ini juga turut dipengaruhi oleh tingginya angka backlog di Indonesia khususnya di Kawasan perkotaan yang mengakibatkan perlunya solusi hunian berupa hunian vertikal akibat minimnya ketersediaan lahan.³

Kendati dianggap menjadi solusi dalam pemenuhan hunian perkotaan di Indonesia, hunian vertikal menemui banyak tantangannya, sebab dalam pembangunan rumah susun tidak hanya berkaitan dengan aspek teknis konstruksi, melainkan juga menyangkut hubungan hukum antara pengembang dan konsumen yang sarat dengan risiko, terutama dalam skema pemasaran sebelum pembangunan selesai (*pre-project selling*) yang selama ini menjadi skema yang lazim digunakan di Indonesia.

¹ Abdelsalam Aeh, et al., "A New Densification Approach for Upgrading the Vertical Public Realm and City Vitality. A New Paradigm Shifts Towards Sustainable Vertical Urbanism," in *In Anderson M.S.T. & Anderson P.C.O. (Eds.), Proc. Annu. Int. Conf. Archit. Civ. Eng.*, 2019, 554–562, https://doi.org/10.5176/2301-394X_ACE19.516.

² P. Mardiansjah, F. H., & Rahayu, "Urbanisasi Dan Pertumbuhan Kota-Kota Di Indonesia: Suatu Perbandingan Antar-Wilayah Makro Indonesia," *Jurnal Pengembangan Kota* 7, no. 1 (2019), <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/jpk.7.1.91-108>.

³ H. Ananta, "Rekomendasi Solusi Mengatasi Permasalahan Backlog Perumahan Di Indonesia," in *International Youth Conference on Sustainable Development, Yogyakarta*, 2020.

Data dari Yayasan perlindungan konsumen Indonesia (YLKI) menunjukkan bahwa dalam kurun waktu 2021 hingga 2025 terdapat setidaknya lebih dari 300 aduan terkait kasus pre-project selling.⁴ Beberapa kasus di Indonesia terjadi terkait pre project selling hunian vertikal khususnya *pre project selling apartmen* seperti kasus Pembangunan mega project kota baru Meikarta, apartemen kalibata city, apartemen maple park dan banyak kasus lainnya.⁵

Kasus *pre project selling* yang bermasalah tersebut telah sampai pada ranah pengadilan dimana dalam kasus ini yang mengalami kerentanan adalah pihak konsumen. Salah satu contohnya adalah sengketa antara konsumen dan pengembang apartemen di Jakarta. Inti konflik tersebut konsumen menggugat pengembang akibat keterlambatan dan ketidakpastian penyerahan unit meskipun kewajiban pembayaran telah terpenuhi. Sengketa tersebut berujung pada proses peradilan yang panjang tanpa jaminan bahwa proyek dapat terealisasi kendati telah diputus dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel, dimana majelis hakim menyatakan pengembang telah wanprestasi karena gagal memenuhi kewajiban pembangunan dan penyerahan unit rumah susun sebagaimana diperjanjikan dalam PPJB.⁶

Permasalahan tersebut menjadi semakin kompleks ketika kegagalan pembangunan berujung pada kepailitan pengembang. Sebagaimana terlihat dalam Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst, yang menyatakan pengembang tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada

⁴ D. Rahmad, N., & Setiyawan, "Pertanggungjawaban Dalam Penipuan Bisnis Property Melalui Pemasaran Pre Project Selling Kepada Konsume," *JUSTISI* 8, no. 3 (2022): 198–208.

⁵ E. R. Therik, D. F., & Gultom, "Perlindungan Pembeli Apartemen Pre Project Selling: Studi Kasus Keterlambatan Serah Terima Proyek Meikarta," *Binamulia Hukum* 12, no. 2 (2024): 403–416, <https://doi.org/https://doi.org/10.37893/jbh.v12i2.392>.

⁶ M. Christianoro, T. S., & Saleh, "Perlindungan Hukum Pembelian Rumah Susun Sistem Pre Project Selling Melalui Perjanjian Pengikat Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris," *SALAM: Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-I* 10, no. 3 (2023): 907–916, <https://doi.org/https://doi.org/10.15408/sjsbs.v10i3.33885>.

konsumen dan dinyatakan pailit.⁷ Adapun dalam situasi tersebut, konsumen hanya diposisikan sebagai kreditor, tanpa adanya kepastian bahwa proyek rumah susun tetap dapat diselesaikan atau bahwa dana konsumen dapat dipulihkan secara optimal. Rangkaian kasus tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang tersedia saat ini masih bersifat represif dan baru bekerja setelah terdapat kerugian yang terjadi.

Kasus-kasus yang terjadi dalam pembangunan proyek rumah susun ataupun apartemen di Indonesia tersebut terjadi akibat skema pre-project selling yang memungkinkan pengembang memasarkan satuan rumah susun sebelum bangunan berdiri secara fisik, dengan mengandalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar hubungan hukum. Dalam praktiknya, konsumen telah melakukan pembayaran uang muka bahkan cicilan ketika proyek masih berada pada tahap perencanaan atau konstruksi awal.⁸

Kondisi ini menempatkan konsumen pada posisi yang sangat rentan karena belum terdapat jaminan hukum yang secara efektif memastikan bahwa proyek rumah susun akan benar-benar dibangun dan diselesaikan sesuai dengan yang diperjanjikan. Lemahnya konstruksi hukum dalam skema pre-project selling adalah karena PPJB sebagai instrumen kontraktual bersifat privat dan tidak menyediakan mekanisme pengamanan struktural terhadap risiko gagal bangun.

Secara normatif peraturan organik yang mengatur mengenai rumah susun yakni dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun dan regulasi perizinan berusaha berbasis risiko memang mengatur persyaratan pemasaran sebelum pembangunan, seperti kepastian status tanah dan juga perizinan. Namun, kerangka

⁷ F. Meliana, M., Emirzon, J., & Muntaqo, "Perlindungan Hukum Developer Dan Konsumen Rumah Susun Dalam Perjanjian Dengan Sistem Pre Project Selling Di Indonesia," *Lex LATA* 3, no. 1 (2022), <https://doi.org/https://doi.org/10.28946/lexl.v3i1.918>.

⁸ M. F. Palar, V. C. E., & Mekka, "Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris," *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023), <https://doi.org/https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2091>.

hukum tersebut belum mewajibkan adanya jaminan keterbangunan proyek sebagai prasyarat pemasaran rumah susun. Dalam regulasi tersebut tidak terdapat ketentuan yang secara eksplisit mengharuskan pengembang untuk menyediakan mekanisme pengamanan dana konsumen atau jaminan finansial yang menjamin proyek akan tetap berjalan meskipun pengembang mengalami kesulitan keuangan.

Dalam makna lain, perlindungan hukum hanya bersifat kontraktual dan berada pada ranah privat tanpa adanya kepastian perlindungan hukum bagi konsumen sebagai jaminan keterbangunan proyek rumah susun. Padahal, keberadaan rumah susun yang dianggap menjadi solusi dalam tingginya backlog di perkotaan Indonesia semestinya menjadi domain publik. Butuh kehadiran negara untuk meminimalisir problem di kemudian hari.

Salah satu skema yang bisa diterapkan untuk mengatasi persoalan jaminan keterbangunan pembangunan rumah susun adalah melalui instrumen *escrow account* dan *performance bond* yang sangat relevan untuk dikonstruksikan dalam sistem hukum pembangunan rumah susun di Indonesia. Istilah *escrow account* pada dasarnya cukup familiar dalam praktik perbankan dan kontrak privat sebagai rekening penampungan dana berdasarkan kesepakatan para pihak.⁹ Namun demikian, penggunaan *escrow account* dalam transaksi rumah susun tidak diwajibkan oleh hukum positif, sehingga penerapannya sepenuhnya bergantung pada itikad dan kebijakan pengembang. Akibatnya, dana konsumen tetap dapat digunakan secara bebas oleh pengembang tanpa pengawasan yang memadai terhadap keterkaitannya dengan progres pembangunan proyek.

Sementara itu, *performance bond* atau jaminan pelaksanaan juga telah dikenal dalam sistem hukum Indonesia, khususnya dalam kontrak kerja konstruksi pemerintah. Instrumen ini diwajibkan untuk menjamin bahwa kontraktor menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan

⁹ V. N. Hamdani, F., Damayanti, S. S., Prawesthi, W., Aribawa, M. Y., & Paramitha, "Konsep Escrow Account Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Peraturan Perundang-Undangan: Jaminan Kepastian Hukum Bagi Para Pihak," *Jurnal Fundamental Justice* 6, no. 2 (2025): 241-260, <https://doi.org/https://doi.org/10.30812/fundamental.v6i2.5423>.

kontrak.¹⁰ Namun, penerapan *performance bond* tersebut terbatas pada hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi, dan tidak secara langsung diterapkan dalam hubungan antara pengembang rumah susun dan konsumen. Artinya, konsumen rumah susun tidak memperoleh manfaat perlindungan dari instrumen jaminan pelaksanaan sebagaimana berlaku dalam proyek konstruksi pemerintah.

Menilik beberapa kajian sebelumnya yang membahas tentang perlindungan hukum konsumen dalam transaksi rumah susun dan pemasaran pra-pembangunan. Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Raihan Hilmy tahun 2022 yang mengkaji perlindungan hukum konsumen dalam pembelian rumah susun melalui skema pre-project selling.¹¹ Penelitian ini menyimpulkan bahwa sistem pemasaran pre-project selling diatur dalam UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Namun, posisi konsumen masih lemah karena bergantung pada PPJB dan mekanisme gugatan wanprestasi. Meskipun penelitian tersebut secara kritis mengungkap kerentanan konsumen, fokus analisisnya masih terbatas pada penyelesaian sengketa setelah terjadinya pelanggaran kontrak, tanpa mengajukan instrumen perlindungan preventif berupa jaminan keterbangunan proyek.

Kedua, Nugroho tahun 2020 meneliti tanggung jawab hukum pengembang terhadap konsumen akibat keterlambatan atau kegagalan pembangunan rumah susun.¹² Penelitian ini menekankan pentingnya tanggung jawab perdata dan pidana pengembang dalam

¹⁰ M. Nawir, I. H., Rembrandt, R., & Hasbi, "Perlindungan Hukum Pengguna Jasa Dalam Penyelesaian Pencairan Jaminan Pelaksanaan (Performance Bond) Kontrak Kerja Konstruksi Pemerintah," *UNES Journal of Swara Justisia* 7, no. 2 (2023), <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/ujsj.v7i2.362>.

¹¹ Raihan Hilmy, "Perlindungan Konsumen Dalam Penjualan Rumah Susun Dengan Sistem Pemasaran Pre-Project Selling Ditinjau Dari Hukum Positif Indonesia," *Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan (JISIP)* 6, no. 3 (2022), <https://doi.org/10.36312/jisip.v6i3.3341/http://ejournal.mandalanursa.org/index.php/JISIP/index>.

¹² R. Nugroho, "Ketimpangan Posisi Hukum Konsumen Digita," *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* 50, no. 3 (2020): 517–519.

melindungi konsumen. Namun demikian, pendekatan yang digunakan masih berorientasi pada liability-based protection, yakni perlindungan hukum setelah terjadi kerugian, dan belum mengkaji mekanisme struktural untuk mencegah risiko gagal bangun sejak tahap pemasaran.

Ketiga, penelitian komparatif oleh Zhang membahas sistem perlindungan pembeli hunian vertikal di beberapa negara yang mewajibkan penggunaan escrow account dalam transaksi pra-pembangunan.¹³ Studi ini menunjukkan bahwa escrow mampu menekan tingkat kegagalan proyek secara signifikan. Akan tetapi, penelitian tersebut lebih menitikberatkan pada aspek kebijakan perumahan dan finansial, serta tidak mengelaborasi bagaimana instrumen escrow dapat diadaptasi secara normatif ke dalam sistem hukum Indonesia yang memiliki karakteristik perizinan dan struktur pasar yang berbeda.

Ketiga kajian tersebut terlihat adanya gap penelitian, di antaranya: Pertama, belum ada penelitian yang secara khusus menempatkan jaminan keterbangunan proyek rumah susun sebagai instrumen hukum preventif yang wajib diterapkan sebelum pemasaran dilakukan. Kedua, penelitian terdahulu cenderung membahas *escrow account* dan performance bond secara terpisah, baik dari perspektif finansial maupun kebijakan, tanpa merumuskan model perlindungan konsumen yang terintegrasi. Ketiga, belum terdapat kajian yang mengaitkan instrumen jaminan keterbangunan dengan konteks normatif Indonesia, khususnya dalam hubungan antara hukum rumah susun, perlindungan konsumen, dan sistem perizinan berusaha berbasis risiko.

Mengacu pada deskripsi masalah yang terjadi sebagaimana deskripsi di atas, secara esensial penelitian ini bermaksud tidak hanya mengisi kekosongan normatif yang ada, tetapi juga menawarkan arah pembaruan regulasi yang lebih sistematis dan berkeadilan dalam pembangunan hunian vertikal di Indonesia. Sejalan dengan itu,

¹³ Nawir, I. H., Rembrandt, R., & Hasbi, "Perlindungan Hukum Pengguna Jasa Dalam Penyelesaian Pencairan Jaminan Pelaksanaan (Performance Bond) Kontrak Kerja Konstruksi Pemerintah," 2023.

kemudian muncul pertanyaan mendasar, bagaimana mekanisme jaminan keterbangunan proyek rumah susun seharusnya dirancang dalam sistem hukum Indonesia, serta sejauh mana efektivitas instrumen *escrow account* dan *performance bond* dalam mencegah terjadinya gagal bangun proyek. Selanjutnya peneliti menganggap perlu menelusuri data-data dengan menggunakan metode penelitian yang relevan menjawab rumusan masalah tersebut.

Penelitian ini dapat berkontribusi secara konseptual dan normatif terutama dalam perumusan model perlindungan konsumen yang bergeser dari pendekatan represif menuju pendekatan preventif, dengan menempatkan jaminan keterbangunan proyek sebagai kewajiban hukum yang terintegrasi dalam sistem perizinan dan pemasaran rumah susun.

B. Metodologi

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan yuridis normatif atau penelitian doktrinal.¹⁴ Fokus kajiannya berada pada analisis norma hukum yang mengatur perlindungan konsumen rumah susun dalam transaksi rumah susun, khususnya terkait kebutuhan pembentukan mekanisme jaminan keterbangunan proyek. Pendekatan ini digunakan untuk menelaah kesesuaian, kekurangan, dan kekosongan pengaturan dalam Undang-Undang Rumah Susun, peraturan pelaksana, serta regulasi perizinan yang mengatur pemasaran hunian vertikal.

Data yang digunakan bersumber dari data sekunder dengan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan terkait rumah susun, perlindungan konsumen, perizinan, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa keterlambatan atau kegagalan pembangunan proyek. Selain itu, digunakan pula bahan hukum sekunder, berupa buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, doktrin, dan publikasi akademik yang membahas mekanisme *escrow*, *project guarantee*, dan instrumen mitigasi risiko konstruksi. Bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan ensiklopedia untuk memperkuat

¹⁴ Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel* (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021).

pemahaman konseptual. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*). Analisis bahan hukum tersebut dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), tujuannya untuk menilai keberlakuan dan kecukupan norma yang ada, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk merumuskan konsep jaminan keterbangunan dan pendekatan komparatif (*comparative approach*) untuk membandingkan instrumen perlindungan proyek di berbagai negara guna menemukan model terbaik yang dapat diadaptasi dalam sistem hukum Indonesia.

Setelah bahan data telah terkumpul, selanjutnya penulis menganalisisnya secara kualitatif kepustakaan, yaitu dengan penalaran deduktif dan induktif. Penalaran deduktif digunakan untuk menilai hubungan antara norma yang ada dengan persoalan gagal bangun, sedangkan penalaran induktif digunakan untuk menarik kesimpulan mengenai kebutuhan pembentukan instrumen jaminan keterbangunan. Analisis ini menghasilkan rumusan argumentatif mengenai model pengaturan yang paling tepat untuk menjamin perlindungan hukum bagi konsumen rumah susun.

C. Pembahasan

1. Mekanisme Jaminan Keterbangunan Proyek Rumah Susun dalam Sistem Hukum Indonesia

a. Kegagalan Perlindungan Hukum Kontraktual dan Ilusi Kepastian Hukum bagi Konsumen

Pembangunan rumah susun sebagai bentuk hunian vertikal pada dasarnya merupakan jawaban atas keterbatasan lahan dan tingginya kebutuhan tempat tinggal di wilayah perkotaan yang semakin meningkat, dilatarbelakangi laju urbanisasi dan pembangunan ekonomi.¹⁵ Namun, di balik urgensi pembangunan hunian tersebut sering muncul persoalan mendasar yang belum terselesaikan secara sistemik, seperti halnya adanya kegagalan

¹⁵ C. B. Trace, "Archival Infrastructure and the Information Backlog," *Archival Science* 22, no. 1 (2022), <https://doi.org/https://doi.org/10.1007/s10502-021-09368-x>.

pembangunan proyek rumah susun yang dipasarkan kepada masyarakat sebelum bangunan selesai dibangun.¹⁶ Persoalan yang berulang dalam pembangunan rumah susun secara sistemik menunjukkan bahwa desain perlindungan hukum tidak mampu menjamin keterbangunan proyek secara riil bagi konsumen di tengah kebutuhan hunian vertikal yang mendesak.

Skema pemasaran rumah susun melalui *pre-project selling* telah menjadi pola dominan dalam praktik pembangunan hunian vertikal di Indonesia. Skema *pre project selling* telah banyak digunakan di berbagai negara berkembang, alasannya karena memungkinkan pengembang memasarkan unit rumah susun sejak tahap perencanaan atau konstruksi awal dengan menghimpun dana dari konsumen melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli.¹⁷

Dalam kacamata ekonomi, skema ini memberi keuntungan bagi pengembang karena mampu mengurangi ketergantungan pada pembiayaan perbankan. Namun, jika menilik perspektif hukum, perlindungan konsumen dalam skema tersebut justru menempatkan konsumen pada posisi yang sangat rentan karena konsumen telah menyerahkan dana dalam jumlah besar tanpa memperoleh jaminan bahwa proyek akan dibangun dan diselesaikan.¹⁸ Kerentanan ini tidak dapat dilepaskan dari fakta bahwa sistem hukum Indonesia hingga saat ini belum mewajibkan adanya jaminan keterbangunan proyek rumah susun.

Menilik Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, mengatur syarat pemasaran sebelum pembangunan yang terdiri dari kepastian status tanah, perizinan, dan ketersediaan

¹⁶ R. Forrest, "A Review of 'Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance', By Raquel Rolnik," *International Journal of Housing Policy* 19, no. 4 (2019), <https://doi.org/https://doi.org/10.1080/19491247.2019.1654289>.

¹⁷ F. Meliana, M., Emirzon, J., & Muntaqo, "Perlindungan Hukum Developer Dan Konsumen Rumah Susun Dalam Perjanjian Dengan Sistem Pre Project Selling Di Indonesia," *Lex LATA* 3, no. 1 (2022), <https://doi.org/https://doi.org/10.28946/lexl.v3i1.918>.

¹⁸ Rahmad, N., & Setiyawan, "Pertanggungjawaban Dalam Penipuan Bisnis Property Melalui Pemasaran Pre Project Selling Kepada Konsume."

rencana teknis. Namun, pengaturan tersebut berhenti pada aspek legalitas administratif dan tidak menyentuh aspek paling krusial yakni pengamanan dana konsumen dan jaminan keberlanjutan pembangunan proyek.¹⁹ Hal tersebut berdampak pada hukum yang hanya memastikan bahwa proyek sah secara formal untuk dipasarkan, namun tidak memiliki kepastian secara faktual bisa selesai dibangun.

Dalam konteks ini, jaminan keterbangunan proyek rumah susun menjadi isu krusial yang perlu dikaji secara mendalam dan komprehensif. Jaminan keterbangunan tidak dapat dipahami semata-mata sebagai konsekuensi dari wanprestasi pengembang, melainkan harus ditempatkan sebagai instrumen hukum preventif yang bekerja sebelum kegagalan terjadi. Tanpa instrumen tersebut, perlindungan hukum terhadap konsumen rumah susun akan selalu bersifat reaktif dan bergantung pada mekanisme litigasi yang panjang, mahal, dan kurang efektif.

Ketiadaan jaminan keterbangunan proyek terlihat jelas dari berbagai kasus konkret pembangunan rumah susun di Indonesia. Sebagai contoh dalam kasus pembangunan apartemen dan rumah susun di beberapa titik di Kawasan Jabodetabek. Terdapat ribuan konsumen melakukan pembayaran berdasarkan kontrak pembangunan yang disampaikan melalui materi pemasaran dan juga PPJB. Namun, ketika proyek menghadapi persoalan hukum dan perizinan dimana semestinya hal itu menjadi instrument kepastian hukum keterbangunan rumah susun sebelum kontrak antara konsumen dan pengembang. Akibatnya, muncul persoalan perizinan dan aspek hukum bangunan gedung ataupun tata ruang, pembangunan terhenti dalam waktu yang lama. Situasi tersebut menyebabkan konsumen tidak memiliki instrumen hukum yang dapat memastikan proyek tetap dilanjutkan atau dana mereka digunakan secara khusus untuk pembangunan unit yang telah

¹⁹ A. Adiando, J., Rahman, M. F., Gabe, R. T., & Christina, "The Complexity of Contextuality: A Case Study on Vertical Housing Facilities in Surabaya, Indonesia," *Environment and Urbanization ASIA* 13, no. 1 (2022): 99–112, <https://doi.org/https://doi.org/10.1177/09754253221076351>.

dibeli. Dana konsumen tidak ditempatkan dalam rekening terpisah yang terlindungi, sehingga tidak tersedia mekanisme yang memungkinkan intervensi efektif untuk menyelamatkan proyek.

Kasus tersebut secara tidak langsung menunjukkan bahwa kerugian konsumen bukan semata-mata disebabkan oleh pelanggaran kontrak, tetapi bersumber dari ketiadaan desain perlindungan hukum yang mampu mengelola risiko pembangunan sejak awal. Secara hukum, konsumen memang dapat menempuh jalur hukum melalui gugatan wanprestasi atau pengaduan pidana, namun mekanisme tersebut tidak menjamin pemulihan hak secara substansial.

Dalam banyak kasus, meskipun konsumen memenangkan perkara putusan pengadilan sulit dieksekusi karena pengembang tidak lagi memiliki kemampuan finansial. Situasi yang lebih problematis terjadi ketika kegagalan pembangunan berujung pada kepailitan pengembang. Dalam beberapa putusan Pengadilan Niaga, konsumen rumah susun yang telah membayar unit hunian diposisikan sebagai kreditor konkuren. Posisi tersebut sangat lemah karena konsumen harus bersaing dengan kreditor lain yang tidak memiliki kepentingan langsung terhadap keterbangunan proyek. Dana konsumen yang telah dibayarkan bercampur dengan aset pengembang secara umum, dan menjadi bagian dari *boedel pailit*. Akibatnya, tujuan utama konsumen untuk memperoleh unit hunian hampir tidak mungkin tercapai.²⁰

Dari sudut pandang hukum, kondisi tersebut mencerminkan kegagalan negara dalam menjalankan fungsi perlindungan preventif terhadap konsumen.²¹ Perlindungan hukum yang hanya bekerja setelah terjadi kerugian tidak cukup untuk menjawab risiko sistemik dalam pembangunan rumah susun. Risiko gagal

²⁰ C.D. Risquanty, "Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun (Apartemen)," *Jurnal Education and Development* 10, no. 3 (2022): 34–38.

²¹ Hilmy, "Perlindungan Konsumen Dalam Penjualan Rumah Susun Dengan Sistem Pemasaran Pre-Project Selling Ditinjau Dari Hukum Positif Indonesia."

bangun bukanlah risiko individual yang bersifat insidental, melainkan risiko struktural yang melekat pada skema pra-penjualan. Oleh karena itu, hukum seharusnya mengatur mekanisme pengamanan yang bersifat wajib dan mengikat, bukan menyerahkannya pada kebebasan kontraktual para pihak, padahal kebutuhan akan keterbangunan rumah susun juga kebutuhan negara sebagai wujud pemenuhan hunian bagi warga negara.²²

Perlunya rekonstruksi perlindungan hukum dalam jaminan keterbangunan proyek rumah susun, dalam praktiknya pengembang sering menyatakan bahwa perlindungan konsumen telah diberikan melalui PPJB.²³ Asumsi tersebut pada dasarnya bersifat ilusif karena pada dasarnya PPJB memang menciptakan hubungan hukum yang sah dan mengikat secara perdata, tetapi keberadaannya tidak serta-merta menjamin keterbangunan proyek. Dalam banyaknya kasus yang terjadi, PPJB justru menjadi alat legitimasi penghimpunan dana konsumen tanpa disertai mekanisme pengamanan yang memadai.²⁴

Konsumen diyakinkan bahwa perjanjian tertulis memberikan kepastian hukum, padahal substansi perlindungan yang ditawarkan bersifat sangat terbatas. Ilusi kepastian hukum tersebut semakin diperkuat oleh praktik pemasaran yang menonjolkan legalitas formal proyek, seperti kepemilikan izin dan kerja sama dengan lembaga pembiayaan. Konsumen diarahkan untuk percaya bahwa selama proyek memiliki dasar hukum administrative, maka risiko kegagalan pembangunan dapat

²² Ina Budhiarti, "Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Di Bidang Pengelolaan Rumah Susun Di Bandung Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun," *Yuridika: Jurnal Wawasan Hukum* 34, no. 1 (2016): 87–101.

²³ Prisia Nadia, "Perlindungan Pembeli Satuan Rumah Susun Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pre Project Selling," *Ensiklopedia Education Review* 7, no. 1 (2025): 107–16, <http://jurnal.ensiklopediaku.org>.

²⁴ D.S.H. Mulyaningsih, T.A., & Marpaung, "Penyelesaian Sengketa Rumah Susun Yang Masih Terikat PPJB Oleh Pengembang Nakal Yang Melakukan Wanprestasi," *Legal Spirit* 6, no. 2 (2022), <https://doi.org/https://doi.org/10.31328/ls.v6i2.3786>.

diabaikan. Padahal, legalitas administratif tidak identik dengan keberlanjutan pembangunan, terbukti dengan banyaknya proyek rumah susun yang sah secara formal, namun tidak kuat secara finansial dan manajerial jika ingin diselesaikan. Dalam kondisi seperti ini, PPJB tidak berfungsi sebagai instrumen perlindungan melainkan sebagai sarana alih risiko.

Seharusnya, risiko pembangunan ditanggung oleh pengembang dialihkan kepada konsumen melalui kewajiban pembayaran di muka, tanpa disertai jaminan bahwa dana tersebut akan digunakan secara khusus untuk pembangunan proyek. Ketika proyek mengalami hambatan, konsumen berada dalam posisi lemah karena tidak memiliki kontrol atas dana maupun proses pembangunan. Dari perspektif hukum kontrak modern, kondisi ini menunjukkan kegagalan asas keseimbangan dalam perjanjian.²⁵ Kebebasan berkontrak yang dijadikan dasar PPJB tidak berjalan secara ideal karena terdapat ketimpangan kekuatan tawar yang signifikan antara pengembang dan konsumen. Oleh karena itu, intervensi negara melalui pengaturan jaminan keterbangunan proyek menjadi sangat relevan untuk mengoreksi ketidakseimbangan tersebut.

2. Efektivitas Instrumen *Escrow Account* dan *Performance Bond* dalam Mencegah Gagal Bangun Proyek Rumah Susun

Salah satu instrumen yang relevan untuk menjawab persoalan sengketa dan kerentanan konsumen dalam keterbangunan proyek rumah susun dengan skema *pre-project selling* di Indonesia yakni penggunaan *escrow account*. Secara konseptual, *escrow account* merupakan mekanisme penempatan dana konsumen pada rekening terpisah yang dikelola oleh pihak ketiga independen. Dana tersebut hanya dapat dicairkan sesuai dengan progres pembangunan yang telah diverifikasi.²⁶ Melalui mekanisme ini, dana konsumen tidak

²⁵ S. Ashworth, A., & Perera, *Contractual Procedures in the Construction Industry*, Seven (New York: Routledge, 2018).

²⁶ A. Artemenkov, A., & Saccal, "Financial Modelling of Transition to Escrow Schemes in Urban Residential Construction: A Case Study of Tashkent City,"

dapat digunakan secara bebas oleh pengembang untuk kepentingan lain di luar proyek yang bersangkutan. Fungsi *escrow account* sendiri dapat menjadi alat pengendali risiko yang mengikat antara arus keuangan dan realisasi fisik pembangunan. Topik ini pernah dikaji oleh peneliti sebelumnya di negara lain, bahwa *escrow account* justru terbukti efektif mampu menekan risiko gagal bangun proyek perumahan pra-konstruksi.²⁷

Menilik hasil kajian dari Chen dan Wen, bahwa kewajiban *escrow* di sektor perumahan mampu mengurangi moral hazard pengembang dan meningkatkan tingkat penyelesaian proyek.²⁸ Temuan ini menunjukkan bahwa *escrow* bukan sekadar instrumen teknis, melainkan mekanisme hukum yang mampu mengubah perilaku pelaku usaha melalui pembatasan struktural terhadap penggunaan dana konsumen. Namun, dalam konteks Indonesia, *escrow account* belum menjadi kewajiban normatif dalam transaksi rumah susun. Penggunaannya masih bersifat sukarela dan bergantung pada kesepakatan privat.

Dalam praktiknya, hampir tidak ada pengembang yang secara sukarela menggunakan *escrow account* karena dianggap mengurangi fleksibilitas pembiayaan.²⁹ Akibatnya, dana konsumen tetap dikelola secara bebas oleh pengembang tanpa pengawasan yang memadai dari negara maupun pihak independen. Ketiadaan *escrow account* ini memperlihatkan bahwa hukum Indonesia masih menganut pendekatan lama yang menempatkan perlindungan konsumen

-
- Buildings* 18, no. 16 (2025),
<https://doi.org/https://doi.org/10.3390/buildings15162843>.
- ²⁷ Hamdani, F., Damayanti, S. S., Prawesthi, W., Aribawa, M. Y., & Paramitha, "Konsep Escrow Account Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Peraturan Perundang-Undangan: Jaminan Kepastian Hukum Bagi Para Pihak."
- ²⁸ S. Chen, Y., Xu, J., Wang, S., & Xu, "Economic Environment Uncertainty and Financialization of Real Estate Firms," *International Review of Economics and Finance* 93 (2024): 1104–1114,
<https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.iref.2024.05.011>.
- ²⁹ M. A. Medentseva, E. V., & Tokmakov, "Escrow: International Experience and Perspectives of Application in Russia," *Journal of Advanced Research in Law and Economics* 8, no. 3 (2017): 906–909,
[https://doi.org/https://doi.org/10.14505/jarle.v8.3\(25\).26](https://doi.org/https://doi.org/10.14505/jarle.v8.3(25).26).

sebagai urusan privat.³⁰ Padahal, pembangunan rumah susun melibatkan dana publik dalam jumlah besar dan menyangkut pemenuhan hak dasar atas tempat tinggal. Oleh karena itu, pengaturan escrow seharusnya diposisikan sebagai bagian dari kebijakan hukum publik yang bertujuan melindungi kepentingan masyarakat luas.

Selain *escrow account*, terdapat instrumen lain yang relevan yaitu *performance bond*. Dalam sistem hukum Indonesia, *performance bond* cukup dikenal luas dalam kontrak kerja konstruksi, terutama pada proyek pemerintah. Jaminan ini mewajibkan kontraktor menyediakan jaminan finansial yang dapat dicairkan apabila pekerjaan tidak diselesaikan sesuai kontrak. Dalam konteks tersebut, *performance bond* berfungsi untuk menjamin penyelesaian pekerjaan dan melindungi kepentingan pengguna jasa.³¹ Namun, penerapan *performance bond* dalam pembangunan rumah susun komersial belum diarahkan untuk melindungi konsumen. Jaminan pelaksanaan umumnya hanya mengikat hubungan antara pengembang dan kontraktor. Konsumen sebagai pembeli unit rumah susun tidak memiliki akses langsung terhadap jaminan tersebut, meskipun mereka merupakan pihak yang paling terdampak jika pembangunan gagal. Kondisi ini menunjukkan adanya fragmentasi perlindungan hukum dalam pembangunan rumah susun.

Efektivitas *performance bond* sangat bergantung pada integrasinya dengan mekanisme perlindungan lain. *Performance bond* akan lebih bermakna apabila dirancang sebagai bagian dari sistem perlindungan publik yang memungkinkan penggunaan dana jaminan untuk melanjutkan proyek demi kepentingan konsumen. Tanpa integrasi tersebut, *performance bond* hanya berfungsi sebagai alat manajemen risiko internal proyek, bukan sebagai instrumen perlindungan konsumen.³²

³⁰ Hamdani, F., Damayanti, S. S., Prawesthi, W., Aribawa, M. Y., & Paramitha, "Konsep Escrow Account Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Peraturan Perundang-Undangan: Jaminan Kepastian Hukum Bagi Para Pihak."

³¹ O. C. P. Sari, "Legal Protection for the Obligee Caused by Fake Performance Bonds (Legal Construction to Dispute Settlement in Construction Law)," *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2018): 155–168, <https://doi.org/https://doi.org/10.24269/lis.v2i2.1246>.

³² M. Nawir, I. H., Rembrandt, R., & Hasbi, "Perlindungan Hukum Pengguna Jasa Dalam Penyelesaian Pencairan Jaminan Pelaksanaan (Performance Bond)

Berdasarkan perspektif teoretis, ketiadaan jaminan keterbangunan proyek mencerminkan ketidakadilan dalam pengalokasian risiko. Teori keadilan distributif menuntut agar risiko ditempatkan pada pihak yang paling mampu mengelolanya.³³ Dalam pembangunan rumah susun, pengembang adalah pihak yang memiliki kendali penuh atas perencanaan, pembiayaan, dan pelaksanaan proyek dan juga memperoleh keuntungan ekonomi terbesar. Oleh karena itu, membebankan risiko gagal bangun kepada konsumen merupakan bentuk ketidakadilan struktural. Lebih jauh, dalam perspektif negara kesejahteraan, negara memiliki kewajiban untuk melindungi warga negara dari risiko pasar yang berlebihan terutama ketika risiko tersebut berkaitan dengan kebutuhan dasar seperti perumahan. Dalam konteks ini, kewajiban jaminan keterbangunan proyek bukanlah bentuk pembatasan kebebasan berusaha yang berlebihan namun merupakan manifestasi dari tanggung jawab konstitusional negara untuk melindungi hak atas tempat tinggal yang layak.

Apabila sejak awal dana konsumen ditempatkan dalam *escrow account* yang terpisah dari aset pengembang, maka dampak kepailitan dapat diminimalkan. Dana tersebut tidak akan masuk ke dalam boedel pailit dan dapat digunakan untuk melanjutkan pembangunan proyek atau dikembalikan kepada konsumen. Dengan demikian, *escrow account* berfungsi sebagai mekanisme perlindungan yang efektif terhadap risiko kepailitan pengembang. Analisis ini menunjukkan bahwa kegagalan perlindungan konsumen dalam kasus kepailitan bukanlah semata-mata akibat kelemahan hukum kepailitan, tetapi akibat ketiadaan mekanisme jaminan keterbangunan proyek yang mengikat sejak awal. Kepailitan hanya menjadi tahap akhir dari rangkaian kegagalan sistem perlindungan hukum.

Selain ketiadaan *escrow account* dan *performance bond* yang berpihak pada konsumen, persoalan lain yang tidak kalah penting adalah lemahnya pengawasan publik terhadap pembangunan rumah

Kontrak Kerja Konstruksi Pemerintah," *UNES Journal of Swara Justisia* 7, no. 2 (2023): 514, <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/ujsj.v7i2.362>.

³³ Y. Said, M. Y., & Nurhayati, "A Review on Rawls Theory of Justice," *International Journal of Law, Environment, and Natural Resources* 1, no. 1 (2021), <https://doi.org/https://doi.org/10.51749/injurlens.v1i1.7>.

susun.³⁴ Pengawasan negara cenderung berhenti pada tahap penerbitan izin, sementara pelaksanaan pembangunan dan pengelolaan dana konsumen tidak diawasi secara substantif. Kondisi ini menciptakan ruang bagi praktik-praktik spekulatif dan penyalahgunaan dana.

Dalam berbagai kasus yang pernah terjadi di Indonesia, keterlambatan atau penghentian pembangunan baru diketahui setelah konsumen mengalami kerugian yang signifikan.³⁵ Disini terlihat bahwa negara tidak memiliki mekanisme deteksi dini yang efektif untuk mengidentifikasi proyek-proyek yang berisiko tinggi gagal bangun. Akibatnya, intervensi yang dilakukan bersifat terlambat dan tidak mampu mencegah kerugian konsumen. Pengawasan publik yang efektif seharusnya mencakup pemantauan progres pembangunan, penggunaan dana konsumen, serta kepatuhan pengembang terhadap rencana pembangunan yang telah disetujui.³⁶ Pengawasan ini tidak harus dilakukan secara langsung oleh negara, tetapi dapat melibatkan pihak ketiga independen, seperti auditor dan konsultan teknis, yang bekerja dalam kerangka regulasi yang jelas.

Jika dikaji berdasarkan perspektif teori, perlindungan konsumen, kegagalan sistem perlindungan dalam pembangunan rumah susun mencerminkan ketidaksesuaian antara desain regulasi dan karakteristik risiko yang dihadapi konsumen. Perlindungan konsumen yang efektif tidak dapat hanya mengandalkan hak untuk menggugat setelah terjadi kerugian.³⁷ Dalam sektor yang berisiko tinggi seperti pembangunan rumah susun, perlindungan harus bersifat struktural dan preventif.

³⁴ Sudjito, "Pembangunan Rumah Susun Sewa Mahasiswa Kajian Tentang Inkonsistensi Regulasi Dan Implementasi," *Lambung Mangkurat Law Journal* 5, no. 1 (2020): 87–99.

³⁵ W. B. Luque, J. P., Ikromov, N., & Noseworthy, "The Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC) Program," *In Affordable Housing Developmen*, 2019, https://doi.org/https://doi.org/10.1007/978-3-030-04064-2_3.

³⁶ E. Setiaprameswari, "Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pengawasan PPPSRs," *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Brawijaya* 4, no. 2 (2019): 211–225.

³⁷ Teddy Prayoga, "Rekonstruksi Perlindungan Hukum Bagi Perbankan Dan Pembeli Rumah Susun Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun Yang Berbasis Nilai Keadilan" (Universitas Islam Agung (UNISSULA), 2023), <http://repository.unissula.ac.id/31001/>.

Teori *risk regulation* memberikan kerangka analisis yang relevan untuk memahami persoalan ini.³⁸ Risiko gagal bangun merupakan risiko yang dapat diprediksi dan memiliki dampak luas. Oleh karena itu, negara memiliki dasar normatif yang kuat untuk melakukan intervensi regulatif guna mengelola risiko tersebut. Intervensi ini tidak hanya melindungi konsumen individual, tetapi juga menjaga stabilitas sektor perumahan dan kepercayaan publik terhadap sistem hukum. Dalam konteks ini, kewajiban jaminan keterbangunan proyek rumah susun dapat dipandang sebagai bentuk *risk governance* yang bertujuan mengintegrasikan pengelolaan risiko ke dalam desain regulasi. Dengan mewajibkan *escrow account*, *performance bond* yang berpihak pada konsumen, dan pengawasan publik, negara menciptakan sistem perlindungan yang bekerja sebelum risiko terwujud menjadi kerugian nyata.

a. Rekonstruksi Hukum Jaminan Keterbangunan Proyek Rumah Susun sebagai Wujud Perlindungan Hukum bagi Konsumen

Seluruh analisis dari problematika hukum jaminan keterbangunan proyek rumah susun di Indonesia mengarah pada kebutuhan untuk merumuskan kembali kebijakan hukum mengenai pembangunan rumah susun di Indonesia. Reformasi yang diperlukan bukan sekadar penambahan sanksi atau penguatan mekanisme gugatan, melainkan pembentukan kerangka regulasi baru yang menjadikan jaminan keterbangunan proyek sebagai prasyarat hukum pemasaran rumah susun. *Ius constituendum* jaminan keterbangunan proyek rumah susun harus dirancang dengan mempertimbangkan karakteristik risiko, kepentingan konsumen, dan kapasitas kelembagaan negara. Jaminan tersebut tidak boleh bersifat simbolik atau administratif semata, tetapi harus memiliki daya ikat yang nyata terhadap perilaku pengembang. Pada dasarnya, hukum dapat berfungsi sebagai alat pencegah kegagalan pembangunan, bukan sekadar penanganan dampaknya.

³⁸ A Trisuci, R., Wiranegara, H. W., Supriatna, Y., & Ramadhani, "Balanced Housing Policy Optimization," *International Journal of Scientific and Technology Research* 9, no. 3 (2020): 3034–39.

Rekonstruksi jaminan keterbangunan proyek rumah susun dalam *ius constituendum* harus dimulai dari evaluasi terhadap pengaturan normatif dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Undang-undang ini pada dasarnya telah mengatur tahapan pembangunan, pemasaran, dan pengalihan hak atas satuan rumah susun. Namun pengaturan tersebut masih berorientasi pada aspek legalitas administratif dan belum menyentuh aspek pengamanan risiko pembangunan yang ditanggung konsumen.

Pasal yang paling relevan untuk rekonstruksi yaitu ketentuan mengenai pemasaran rumah susun sebelum pembangunan selesai, khususnya Pasal 42, Pasal 43, dan Pasal 44 UU Rumah Susun. Dalam ketentuan tersebut memperbolehkan pemasaran sebelum pembangunan dengan syarat-syarat tertentu seperti kepastian status tanah, perizinan, dan ketersediaan prasarana. Namun, pasal-pasal tersebut tidak mewajibkan adanya jaminan keterbangunan proyek yang bersifat finansial dan mengikat.

Dalam kerangka perlindungan hukum preventif bagi proses keterbangunan rumah susun di Indonesia perlu untuk merekonstruksi Pasal 42-44 UU Rusun dengan menambahkan norma yang secara eksplisit mensyaratkan jaminan keterbangunan proyek sebagai prasyarat pemasaran. Rekonstruksi ini tidak dimaksudkan untuk menghapus skema *pre-project selling*, melainkan untuk memastikan bahwa skema tersebut tidak mengalihkan risiko pembangunan secara sepihak kepada konsumen. Oleh karena itu, pemasaran sebelum pembangunan hanya dapat dilakukan jika pengembang telah menyediakan mekanisme jaminan yang menjamin keberlanjutan proyek hingga selesai.

Selain itu, UU Rumah Susun perlu direkonstruksi dalam hal pengaturan mengenai PPJB, di mana saat ini PPJB diposisikan sebagai instrumen utama hubungan hukum antara pengembang dan konsumen dalam tahap pra-pembangunan. Namun, undang-undang tidak memberikan standar minimum substansi PPJB yang berkaitan dengan jaminan keterbangunan proyek. Akibatnya, PPJB berkembang sebagai perjanjian baku yang lebih

mencerminkan kepentingan pengembang dibandingkan perlindungan konsumen. Rekonstruksi pasal terkait PPJB perlu diarahkan pada penugasan, bahwa PPJB bukan sekadar perjanjian privat, tetapi bagian dari rezim perlindungan konsumen rumah susun. Oleh karena itu, Undang-Undang perlu menentukan bahwa PPJB wajib memuat ketentuan mengenai jaminan keterbangunan proyek, termasuk mekanisme pengamanan dana konsumen, keterkaitan pencairan dana dengan progres pembangunan, serta konsekuensi hukum apabila jaminan tersebut tidak dipenuhi. Dengan rekonstruksi tersebut, PPJB tidak lagi menjadi alat legitimasi penghimpunan dana tanpa pengamanan, tetapi instrumen hukum yang berfungsi melindungi kepentingan konsumen.

Selanjutnya, hal paling mendesak untuk direkonstruksi yaitu terkait peran pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam hal penempatan, seperti sebagai fasilitator dan pengawas administratif, tanpa kewenangan yang jelas untuk mengintervensi proyek yang berisiko gagal bangun. Pemerintah pusat dan pemerintah daerah perlu diperluas dengan memberikan kewenangan untuk melakukan pengawasan substantif terhadap penggunaan dana pra-penjualan dan progres pembangunan, termasuk kewenangan untuk membekukan pemasaran apabila jaminan keterbangunan tidak dipenuhi. Rekonstruksi pasal-pasal tersebut berpeluang menggeser fungsi pemerintah dari sekadar pemberi izin menjadi penjaga kepentingan publik dalam pembangunan rumah susun. Pergeseran ini penting agar negara tidak hanya hadir setelah konsumen dirugikan, akan tetapi mampu mencegah kerugian sejak tahap awal pembangunan.

Selain rekonstruksi di tingkat Undang-Undang, jaminan keterbangunan proyek rumah susun juga menuntut perubahan mendasar dalam desain PPJB sebagai instrumen kontraktual. Selama ini, PPJB cenderung memuat klausul yang bersifat umum dan tidak memberikan jaminan konkret terhadap keterbangunan proyek. Klausul mengenai waktu penyelesaian pembangunan sering kali disertai pengecualian yang luas, sementara mekanisme pengamanan dana konsumen hampir tidak pernah diatur secara tegas. Dalam kerangka evaluasi regulasi jaminan keterbangunan

rumah susun, PPJB perlu direkonstruksi dengan menjadikan jaminan keterbangunan sebagai klausul esensial. Artinya, PPJB tidak boleh sah secara hukum apabila tidak memuat ketentuan yang menjamin bahwa dana konsumen digunakan secara khusus untuk pembangunan proyek yang diperjanjikan. Klausul tersebut harus mencerminkan keterikatan antara pembayaran konsumen dan progres pembangunan, sehingga konsumen tidak lagi berada dalam posisi pasif setelah melakukan pembayaran.

Rekonstruksi PPJB juga perlu mencakup pengaturan yang lebih ketat mengenai risiko keterlambatan dan kegagalan pembangunan. Selama ini, klausul *force majeure* sering digunakan secara luas untuk membebaskan pengembang dari tanggung jawab, bahkan dalam kondisi yang sebenarnya dapat diprediksi dan dikelola.³⁹ Dalam membangun rekonstruksi regulasi ke depannya, penggunaan klausul tersebut perlu dibatasi agar tidak menjadi alat pembenaran kegagalan pembangunan yang merugikan konsumen. Lebih lanjut, PPJB dalam kerangka hukum yang akan datang perlu mengatur secara jelas konsekuensi hukum apabila jaminan keterbangunan tidak terpenuhi. Konsekuensi tersebut tidak hanya berupa hak konsumen untuk membatalkan perjanjian, tetapi juga mekanisme pemulihan yang memungkinkan proyek tetap diselesaikan atau dana konsumen dipulihkan secara adil.

PPJB tidak lagi sekadar mengatur hak dan kewajiban formal, tetapi berfungsi sebagai instrumen pengelolaan risiko pembangunan. Rekonstruksi PPJB juga harus mempertimbangkan kedudukan konsumen dalam hal pengembang mengalami kepailitan, hal ini sangat penting untuk memberikan kepastian bahwa mekanisme pengamanan dana konsumen tidak menjadi bagian dari aset umum pengembang. Dengan pengaturan ini, konsumen tidak lagi otomatis diposisikan sebagai kreditor konkuren ketika terjadi kepailitan, tetapi memperoleh

³⁹ M. F. Palar, V. C. E., & Mekka, "Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris," *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023), <https://doi.org/https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2091>.

perlindungan khusus yang mencerminkan kepentingan mereka terhadap keterbangunan proyek.

Rekonstruksi pasal-pasal dalam UU Rumah Susun dan desain PPJB sebagaimana diuraikan di atas menunjukkan bahwa jaminan keterbangunan proyek rumah susun tidak dapat dicapai hanya melalui perubahan kontraktual atau penambahan sanksi. Diperlukan perubahan struktural dalam hukum yang mengatur hubungan antara pengembang, konsumen, dan negara. Rekonstruksi tersebut bertujuan menggeser paradigma perlindungan konsumen dari pendekatan reaktif menuju pendekatan preventif yang berorientasi pada pengelolaan risiko. Jaminan keterbangunan proyek rumah susun di masa mendatang harus dipahami sebagai upaya untuk membangun sistem hukum yang lebih adil dan berimbang. Sistem tersebut tidak hanya melindungi konsumen dari kerugian, tetapi juga menciptakan tata kelola pembangunan hunian vertikal yang lebih bertanggung jawab dan berkelanjutan.

Sebagai studi komparatif rekonstruksi jaminan keterbangunan proyek rumah susun di Indonesia, perlu untuk mengkaji praktik hukum di negara lain yang telah lebih dahulu menghadapi dan mengelola risiko gagal bangun dalam pembangunan hunian vertikal. Analisis perbandingan hukum dalam konteks ini tidak dimaksudkan untuk melakukan transplantasi hukum secara mentah, melainkan untuk menunjukkan bahwa kewajiban jaminan keterbangunan merupakan respons normatif yang lazim dan rasional dalam sistem hukum modern ketika negara menghadapi risiko struktural dalam sektor perumahan. Pertama, di Singapura pengaturan pemasaran hunian vertikal pra-pembangunan dirancang secara ketat dengan menempatkan keterbangunan proyek sebagai kepentingan hukum utama. Negara memperbolehkan penjualan unit sebelum pembangunan selesai, tetapi secara tegas mewajibkan penempatan dana pembeli dalam project account yang bersifat terpisah dan diawasi. Dana tersebut hanya dapat dicairkan sesuai dengan tahapan pembangunan yang telah ditentukan secara normatif. (Zhang et al., 2020) Dengan pengaturan ini, hukum Singapura tidak hanya melindungi

konsumen dari wanprestasi, tetapi secara aktif mencegah kegagalan pembangunan melalui pengendalian struktur keuangan proyek.

Salah satunya, seperti yang terjadi di Negara Singapura misalnya, terkait pembangunan hukum jaminan keterbangunan proyek rumah susun, bahwa kebebasan pengembang dalam mengelola dana pra-penjualan harus dibatasi demi kepastian keterbangunan proyek.⁴⁰ Pembatasan tersebut tidak dipandang sebagai hambatan investasi, melainkan sebagai mekanisme penciptaan kepercayaan pasar. Oleh karena itu, dalam konteks Indonesia kewajiban pengamanan dana konsumen melalui mekanisme yang setara dengan *project account* dapat dijadikan dasar normatif untuk merekonstruksi ketentuan pemasaran rumah susun dalam UU Rumah Susun.

Selanjutnya, di Negara Inggris mengembangkan pendekatan yang menempatkan jaminan keterbangunan sebagai bagian dari standar perlindungan konsumen dan tata kelola industri konstruksi. Dalam praktik penjualan *off-plan*, pengembang diwajibkan menyediakan jaminan kinerja dan perlindungan asuransi yang memastikan proyek tetap dapat diselesaikan atau konsumen memperoleh pemulihan yang layak apabila terjadi kegagalan pembangunan. Perlindungan ini tidak semata-mata bergantung pada gugatan perdata, tetapi dilembagakan melalui sistem jaminan yang terintegrasi dengan pengawasan profesional.⁴¹

Pendekatan yang dilakukan oleh Inggris ini menunjukkan bahwa jaminan keterbangunan tidak harus selalu diwujudkan dalam satu instrumen tunggal, tetapi dapat dibangun melalui kombinasi mekanisme yang saling melengkapi. Sementara, dalam konteks Indonesia, pengalaman atau komparasi dari Inggris justru memperkuat argumen bahwa jaminan keterbangunan perlu dirancang lebih fleksibel dan mengikat, dengan menempatkan

⁴⁰ A.S.C. Hidayah, P.M.N., & Nugraheni, "Komparasi Perlindungan Hukum Dalam Kontrak Pre-Project Selling Properti Indonesia Dan Singapura," *Jembatan Hukum : Kajian Ilmu Hukum, Sosial Dan Administrasi Negara* 2, no. 1 (2025): 192–205, <https://doi.org/https://doi.org/10.62383/jembatan.v2i1.1314>.

⁴¹ Hidayah, P.M.N., & Nugraheni.

kepentingan konsumen sebagai pusat pengaturan. *Performance bond* dan mekanisme jaminan lainnya dapat direkonstruksi agar tidak hanya melindungi hubungan internal proyek, tetapi juga memberikan kepastian kepada konsumen terhadap keberlanjutan pembangunan.

Ada pula pengalaman lainnya seperti di Negara China, memberikan perspektif yang sangat relevan bagi Indonesia, karena kesamaan karakteristik pasar properti, khususnya ketergantungan pada dana pra-penjualan. Krisis properti yang terjadi di China memperlihatkan bahwa tanpa pengamanan dana dan pengawasan yang kuat, kegagalan proyek dapat berkembang menjadi risiko sistemik yang berdampak luas terhadap stabilitas sosial dan ekonomi. Sebagai responsa kal hal tersebut, sistem hukum China mewajibkan penempatan dana pra-penjualan dalam rekening khusus yang diawasi secara ketat oleh pemerintah daerah, dengan pembatasan ketat terhadap penggunaannya.⁴²

Dari pengalaman China, Indonesia dapat mengambil pelajaran bahwa jaminan keterbangunan tidak hanya berfungsi sebagai perlindungan konsumen individual, tetapi juga sebagai instrumen stabilisasi sektor perumahan. Negara memiliki kepentingan langsung untuk mencegah proyek mangkrak dalam skala besar karena dampaknya dapat meluas menjadi krisis kepercayaan dan konflik sosial. Oleh karena itu, pengaturan jaminan keterbangunan dalam UU Rumah Susun yang akan datang perlu dipahami sebagai bagian dari kebijakan makro dalam pengelolaan sektor perumahan. Negara harus hadir dalam perihal ini sebagaimana pengalaman-pengalaman di negara-negara lainnya.

Jika ditarik ke dalam kerangka rekonstruksi hukum jaminan keterbangunan rumah susun dari praktik-praktik di berbagai negara tersebut menunjukkan pola yang sama yakni negara secara aktif mengintervensi struktur transaksi rumah susun pra-pembangunan untuk memastikan keterbangunan proyek. Intervensi tersebut diwujudkan melalui kewajiban pengamanan

⁴² H. Chen, J., Yao, L., & Wang, "Development of Public Housing in Post-Reform China," *China and World Economy* 25, no. 4 (2017), <https://doi.org/https://doi.org/10.1111/cwe.12206>.

dana, jaminan kinerja, dan pengawasan publik yang berkelanjutan. Oleh karena itu, jaminan keterbangunan bukanlah inovasi asing dalam hukum perumahan modern, melainkan standar perlindungan yang berkembang sebagai respons terhadap risiko pasar.

Dalam konteks Indonesia, analisis perbandingan hukum sebagaimana yang dibahas memberikan legitimasi normatif bagi pembaruan UU Rumah Susun dan desain kontrak PPJB. Ketika negara lain telah membuktikan bahwa pembatasan kebebasan pengembang melalui kewajiban jaminan keterbangunan mampu meningkatkan kepastian hukum dan kepercayaan konsumen, maka pembaruan serupa di Indonesia tidak dapat dipandang sebagai pembatasan yang tidak proporsional. Sebaliknya, pembaruan tersebut merupakan langkah yang diperlukan untuk menyesuaikan hukum perumahan dengan realitas risiko pembangunan hunian vertikal.

Lebih jauh, kontekstualisasi perbandingan hukum juga harus memperhatikan karakteristik kelembagaan Indonesia. Sistem pengawasan pembangunan rumah susun di Indonesia melibatkan berbagai instansi dengan kewenangan yang terfragmentasi yakni pertama dari perizinan berusaha, pengawasan konstruksi, hingga perlindungan konsumen. Berbeda dari negara-negara yang memiliki sistem pengawasan terpusat dan kuat, Indonesia menghadapi tantangan koordinasi dan kapasitas kelembagaan. Oleh karena itu, rekonstruksi Undang-Undang Rusun untuk jaminan keterbangunan di Indonesia perlu dirancang secara realistis dengan memanfaatkan mekanisme yang dapat dijalankan dalam struktur kelembagaan yang ada seperti integrasi kewajiban jaminan keterbangunan ke dalam sistem perizinan dan pemanfaatan lembaga keuangan sebagai pihak pengawas tidak langsung.

Dalam konteks budaya hukum Indonesia, kewajiban jaminan keterbangunan juga memiliki fungsi edukatif dan simbolik. Selama ini, konsumen sering diasumsikan dapat melindungi diri sendiri melalui kontrak dan sikap berhati-hati. Namun, realitas menunjukkan bahwa posisi konsumen dalam transaksi rumah susun begitu lemah. Dengan melembagakan jaminan

keterbangunan, negara mengirimkan pesan normatif bahwa risiko pembangunan tidak boleh dibebankan secara sepihak kepada konsumen. Pesan ini penting untuk membangun budaya hukum yang lebih berorientasi pada keadilan substantif.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis normatif terhadap kajian ini, penulis menemukan beberapa poin penting, di antaranya: Pertama, mekanisme jaminan keterbangunan proyek rumah susun seharusnya dirancang sebagai kewajiban hukum yang bersifat preventif, imperatif, dan terintegrasi, bukan sekadar diserahkan pada kebebasan kontraktual antara pengembang dan konsumen. Desain hukum yang ideal perlu memindahkan fokus perlindungan dari penyelesaian sengketa pasca kerugian menuju pengelolaan risiko pembangunan sejak tahap pra-pembangunan. Oleh karena itu, pemasaran rumah susun sebelum pembangunan selesai hanya dapat dibenarkan secara hukum apabila disertai dengan instrumen jaminan keterbangunan yang mampu memastikan proyek benar-benar akan dibangun dan diselesaikan.

Norma pemasaran pra-pembangunan perlu direkonstruksi dengan mensyaratkan adanya jaminan keterbangunan sebagai prasyarat hukum yang wajib dipenuhi pengembang. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak lagi diposisikan semata-mata sebagai perjanjian privat, melainkan harus direposisi sebagai instrumen perlindungan konsumen yang memuat klausul wajib mengenai pengamanan dana konsumen, keterkaitan pembayaran dengan progres pembangunan, serta mekanisme perlindungan apabila proyek gagal diselesaikan. Dengan desain hukum yang demikian, jaminan keterbangunan proyek tidak hanya berfungsi sebagai perlindungan individual bagi konsumen, tetapi juga sebagai instrumen tata kelola risiko pembangunan hunian vertikal dan sarana penciptaan kepastian hukum yang substantif dalam sektor perumahan.

Kedua, Instrumen *escrow account* dan *performance bond* memiliki tingkat efektivitas yang signifikan dalam mencegah terjadinya gagal bangun proyek rumah susun, meskipun efektivitas tersebut bersifat parsial apabila diterapkan secara terpisah. *Escrow account* efektif dalam mencegah gagal bangun melalui pengamanan

dana konsumen, karena dana pra-penjualan dipisahkan dari keuangan pengembang dan hanya dapat dicairkan berdasarkan progres pembangunan yang terverifikasi. Dengan mekanisme ini, risiko penyalahgunaan dana, kegagalan likuiditas, dan dampak kepailitan pengembang terhadap dana konsumen dapat diminimalkan secara preventif.

Adapun *performance bond*, juga efektif menjadi instrumen jaminan kinerja yang memberikan tekanan finansial dan disiplin kepada pengembang untuk menyelesaikan proyek sesuai dengan komitmen pembangunan jika ingin diterapkan di Indonesia. Salah satu alasan kuat mengapa harus menyediakan jaminan kinerja, karena cukup potensial mendorong seleksi alam dalam pasar properti, dan hanya pengembang yang memiliki kapasitas finansial dan manajerial yang memadai yang mampu memenuhi persyaratan tersebut. efektivitas pencegahan gagal bangun proyek rumah susun baru dapat dicapai secara optimal apabila escrow account dan performance bond diterapkan secara kombinatorik, wajib, dan terintegrasi dalam sistem hukum rumah susun. Kombinasi kedua instrumen tersebut memungkinkan perlindungan menyeluruh, baik terhadap risiko finansial maupun risiko kegagalan pelaksanaan fisik pembangunan proyek.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data yang telah dilakukan, kajian mengenai mekanisme jaminan keterbangunan proyek rumah susun dalam sistem hukum di Indonesia masih membutuhkan regulasi yang lebih tegas dan perhatian dari pemangku kebijakan. Instrumen *escrow account* dan *performance bond* yang dinilai efektif mencegah terjadinya gagal bangun proyek rumah susun tetap membutuhkan kebijakan yang jelas dari pemangku kebijakan agar konsumen memiliki kepastian hukum. Peneliti selanjutnya dapat mengkaji lebih mendalam terkait isu ini, terutama bagaimana peran pemerintah daerah, kekuatan hukum yang memihak kepada konsumen, dan topik lain yang selaras.

Daftar Pustaka

- Abdelsalam Aeh, et al. "A New Densification Approach for Upgrading the Vertical Public Realm and City Vitality. A New Paradigm Shifts Towards Sustainable Vertical Urbanism." In *In Anderson M.S.T. & Anderson P.C.O. (Eds.), Proc. Annu. Int. Conf. Archit. Civ. Eng.*, 554–562, 2019. https://doi.org/10.5176/2301-394X_ACE19.516.
- Adianto, J., Rahman, M. F., Gabe, R. T., & Christina, A. "The Complexity of Contextuality: A Case Study on Vertical Housing Facilities in Surabaya, Indonesia." *Environment and Urbanization ASIA* 13, no. 1 (2022): 99–112. <https://doi.org/https://doi.org/10.1177/0975425322107635>.
- Ananta, H. "Rekomendasi Solusi Mengatasi Permasalahan Backlog Perumahan Di Indonesia." In *International Youth Conference on Sustainable Development, Yogyakarta*, 2020.
- Artemenkov, A., & Saccal, A. "Financial Modelling of Transition to Escrow Schemes in Urban Residential Construction: A Case Study of Tashkent City." *Buildings* 18, no. 16 (2025). <https://doi.org/https://doi.org/10.3390/buildings15162843>.
- Ashworth, A., & Perera, S. *Contractual Procedures in the Construction Industry*. Seven. New York: Routledge, 2018.
- Budhiarti, Ina. "Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Di Bidang Pengelolaan Rumah Susun Di Bandung Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun." *Yuridika: Jurnal Wawasan Hukum* 34, no. 1 (2016): 87–101.
- Chen, J., Yao, L., & Wang, H. "Development of Public Housing in Post-Reform China." *China and World Economy* 25, no. 4 (2017). <https://doi.org/https://doi.org/10.1111/cwe.12206>.
- Chen, Y., Xu, J., Wang, S., & Xu, S. "Economic Environment Uncertainty and Financialization of Real Estate Firms." *International Review of Economics and Finance* 93 (2024): 1104–1114. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.iref.2024.05.011>.
- Christianoro, T. S., & Saleh, M. "Perlindungan Hukum Pembelian Rumah Susun Sistem Pre Project Selling Melalui Perjanjian Pengikat Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris." *SALAM: Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-I* 10, no. 3 (2023): 907–916.

- <https://doi.org/https://doi.org/10.15408/sjsbs.v10i3.33885>.
- Forrest, R. "A Review of 'Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance', By Raquel Rolnik." *International Journal of Housing Policy* 19, no. 4 (2019). <https://doi.org/https://doi.org/10.1080/19491247.2019.1654289>.
- Hamdani, F., Damayanti, S. S., Prawesthi, W., Aribawa, M. Y., & Paramitha, V. N. "Konsep Escrow Account Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Peraturan Perundang-Undangan: Jaminan Kepastian Hukum Bagi Para Pihak." *Jurnal Fundamental Justice* 6, no. 2 (2025): 241–260. <https://doi.org/https://doi.org/10.30812/fundamental.v6i2.5423>.
- Hidayah, P.M.N., & Nugraheni, A.S.C. "Komparasi Perlindungan Hukum Dalam Kontrak Pre-Project Selling Properti Indonesia Dan Singapura." *Jembatan Hukum: Kajian Ilmu Hukum, Sosial Dan Administrasi Negara* 2, no. 1 (2025): 192–205. <https://doi.org/https://doi.org/10.62383/jembatan.v2i1.1314>.
- Hilmy, Raihan. "Perlindungan Konsumen Dalam Penjualan Rumah Susun Dengan Sistem Pemasaran Pre-Project Selling Ditinjau Dari Hukum Positif Indonesia." *Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan (JISIP)* 6, no. 3 (2022). <https://doi.org/10.36312/jisip.v6i3.3341/http://ejournal.man.dalanursa.org/index.php/JISIP/index>.
- Irwansyah. *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021.
- Luque, J. P., Ikromov, N., & Noseworthy, W. B. "The Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC) Program." In *Affordable Housing Developmen*, 2019. https://doi.org/https://doi.org/10.1007/978-3-030-04064-2_3.
- Mardiansjah, F. H., & Rahayu, P. "Urbanisasi Dan Pertumbuhan Kota-Kota Di Indonesia: Suatu Perbandingan Antar-Wilayah Makro Indonesia." *Jurnal Pengembangan Kota* 7, no. 1 (2019). <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/jpk.7.1.91-108>.
- Medentseva, E. V., & Tokmakov, M. A. "Escrow: International Experience and Perspectives of Application in Russia." *Journal of*

- Advanced Research in Law and Economics* 8, no. 3 (2017): 906–909.
[https://doi.org/https://doi.org/10.14505/jarle.v8.3\(25\).26](https://doi.org/https://doi.org/10.14505/jarle.v8.3(25).26).
- Meliana, M., Emirzon, J., & Muntaqo, F. “Perlindungan Hukum Developer Dan Konsumen Rumah Susun Dalam Perjanjian Dengan Sistem Pre Project Selling Di Indonesia.” *Lex LATA* 3, no. 1 (2022).
<https://doi.org/https://doi.org/10.28946/lexl.v3i1.918>.
- . “Perlindungan Hukum Developer Dan Konsumen Rumah Susun Dalam Perjanjian Dengan Sistem Pre Project Selling Di Indonesia.” *Lex LATA* 3, no. 1 (2022).
<https://doi.org/https://doi.org/10.28946/lexl.v3i1.918>.
- Mulyaningsih, T.A., & Marpaung, D.S.H. “Penyelesaian Sengketa Rumah Susun Yang Masih Terikat PPJB Oleh Pengembang Nakal Yang Melakukan Wanprestasi.” *Legal Spirit* 6, no. 2 (2022).
<https://doi.org/https://doi.org/10.31328/lv.v6i2.3786>.
- Nadia, Prisyia. “Perlindungan Pembeli Satuan Rumah Susun Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pre Project Selling.” *Ensiklopedia Education Review* 7, no. 1 (2025): 107–16.
<http://jurnal.ensiklopediaku.org>.
- Nawir, I. H., Rembrandt, R., & Hasbi, M. “Perlindungan Hukum Pengguna Jasa Dalam Penyelesaian Pencairan Jaminan Pelaksanaan (Performance Bond) Kontrak Kerja Konstruksi Pemerintah.” *UNES Journal of Swara Justisia* 7, no. 2 (2023).
<https://doi.org/https://doi.org/10.31933/ujsj.v7i2.362>.
- . “Perlindungan Hukum Pengguna Jasa Dalam Penyelesaian Pencairan Jaminan Pelaksanaan (Performance Bond) Kontrak Kerja Konstruksi Pemerintah.” *UNES Journal of Swara Justisia* 7, no. 2 (2023): 514.
<https://doi.org/https://doi.org/10.31933/ujsj.v7i2.362>.
- Nugroho, R. “Ketimpangan Posisi Hukum Konsumen Digita.” *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* 50, no. 3 (2020): 517–519.
- Palar, V. C. E., & Mekka, M. F. “Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris.” *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023).
<https://doi.org/https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2091>.

- . “Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris.” *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023). <https://doi.org/https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2091>.
- Prayoga, Teddy. “Rekonstruksi Perlindungan Hukum Bagi Perbankan Dan Pembeli Rumah Susun Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun Yang Berbasis Nilai Keadilan.” Universitas Islam Agung (UNISSULA), 2023. <http://repository.unissula.ac.id/31001/>.
- Rahmad, N., & Setiyawan, D. “Pertanggungjawaban Dalam Penipuan Bisnis Property Melalui Pemasaran Pre Project Selling Kepada Konsume.” *JUSTISI* 8, no. 3 (2022): 198–208.
- Risquanty, C.D. “Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun (Apartemen).” *Jurnal Education and Development* 10, no. 3 (2022): 34–38.
- Said, M. Y., & Nurhayati, Y. “A Review on Rawls Theory of Justice.” *International Journal of Law, Environment, and Natural Resources* 1, no. 1 (2021). <https://doi.org/https://doi.org/10.51749/injurlens.v1i1.7>.
- Sari, O. C. P. “Legal Protection for the Obligee Caused by Fake Performance Bonds (Legal Construction to Dispute Settlement in Construction Law).” *Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2018): 155–168. <https://doi.org/https://doi.org/10.24269/ls.v2i2.1246>.
- Setiaprameswari, E. “Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pengawasan PPPSRs.” *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Brawijaya* 4, no. 2 (2019): 211–225.
- Sudjito. “Pembangunan Rumah Susun Sewa Mahasiswa Kajian Tentang Inkonsistensi Regulasi Dan Implementasi.” *Lambung Mangkurat Law Journal* 5, no. 1 (2020): 87–99.
- Therik, D. F., & Gultom, E. R. “Perlindungan Pembeli Apartemen Pre Project Selling: Studi Kasus Keterlambatan Serah Terima Proyek Meikarta.” *Binamulia Hukum* 12, no. 2 (2024): 403–416. <https://doi.org/https://doi.org/10.37893/jbh.v12i2.392>.
- Trace, C. B. “Archival Infrastructure and the Information Backlog.” *Archival Science* 22, no. 1 (2022).

<https://doi.org/https://doi.org/10.1007/s10502-021-09368-x>.

Trisuci, R., Wiranegara, H. W., Supriatna, Y., & Ramadhani, A. "Balanced Housing Policy Optimization." *International Journal of Scientific and Technology Research* 9, no. 3 (2020): 3034–39.

halaman ini sengaja dikosongkan