

ABSTRAK

M Bintang Faqih Khudori (1223050090) Pelindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Dihubungkan Dengan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata (Studi Kasus Perumahan De Marrakesh Bandung).

Pemenuhan hak atas tempat tinggal yang layak merupakan amanat konstitusi, namun realitasnya sering terjadi kesenjangan hukum dalam transaksi properti. Di Perumahan De Marrakesh Bandung, nasabah yang telah melunasi kewajiban Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. justru tidak mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) mereka. Hal ini disebabkan oleh kepailitan pengembang PT Metro Permata Raya yang mengakibatkan terhentinya proses pemecahan sertifikat induk dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) secara mutlak. Fenomena ini merupakan pelanggaran terhadap asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, di mana perjanjian yang sah seharusnya berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan pelindungan hukum bagi konsumen Perumahan De Marrakesh, mengidentifikasi kendala yang menghambat penyerahan SHM meskipun pembayaran telah lunas, serta merumuskan upaya hukum yang dapat ditempuh konsumen untuk mendapatkan kepastian hak miliknya.

Kerangka pemikiran dalam penelitian ini dibangun berdasarkan Teori Kepastian Hukum dari Gustav Radbruch untuk menguji konsistensi penerapan janji dalam kontrak, Teori Pelindungan Hukum dari Philipus M. Hadjon untuk membedah instrumen preventif dan represif, serta Teori Tanggung Jawab Hukum guna menentukan konsekuensi bagi pelaku usaha dan perbankan.

Metode penelitian yang digunakan adalah *deskriptif analitis* dengan pendekatan *yuridis-empiris*. Data diperoleh melalui studi kepustakaan dan penelitian lapangan berupa observasi serta wawancara dengan pihak Bank, BPSK Kabupaten Bandung, praktisi hukum, dan nasabah terkait. Analisis data dilakukan secara kualitatif guna menjawab permasalahan hukum berdasarkan fakta lapangan.

Simpulan penelitian ini menunjukkan bahwa pelindungan hukum konsumen belum berjalan efektif akibat wanprestasi pengembang PT Metro Permata Raya yang gagal memecah sertifikat induk sebelum dinyatakan pailit. Di sisi lain, lembaga perbankan terbukti konsisten mematuhi pembatasan tanggung jawab dalam Perjanjian Kredit, namun dinilai lemah dalam menerapkan prinsip kehati-hatian perbankan (*prudential banking principle*) terkait pengawasan kewajiban administratif pengembang. Kemudian upaya penyelesaian melalui Putusan BPSK Kabupaten Bandung Nomor 54/Pdt.Kons/2024/BPSK B.Bdg memunculkan permasalahan. Meskipun putusan tersebut memenangkan konsumen, putusan ini memiliki kelemahan dan sulit dieksekusi secara riil (*non-executable*) karena memerintahkan bank menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang secara faktual belum pernah diterbitkan oleh otoritas pertanahan.

Kata Kunci : Pelindungan Hukum Konsumen, *Pacta Sunt Servanda*, KPR, Kepailitan.