

## Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Kecurangan *Cash Tempo Developer* Perumahan Dengan Menjaminkan Rumah Milik Konsumen Kepada Pihak Bank

Adam Yanuar

Universitas Bandar Lampung, Indonesia

Email Korespondensi: [adamyanmar66@gmail.com](mailto:adamyanmar66@gmail.com),

---

Article received: 22 Januari 2026, Review process: 11 Februari

Article Accepted: 25 April 2026, Article published: 07 Mei 2026

---

### ABSTRACT

Buying a house on credit through banks or (People's Housing Credit (KPR) is often done by the public. However, many people do not meet the standards (KPR) through banks. The existence of a cash payment system is an alternative for those who do not meet these standards. Although cash payment offers convenience, in practice, this system often creates legal problems for housing developers. This study aims to examine the form of legal protection provided to consumers against housing developers who commit fraud, the factors causing housing developers to pledge homes owned by consumers who have been purchased with cash, and the responsibility of housing developers in this case. Using a normative legal research method through a legislative approach and descriptive analysis, it was found that legal protection is still ineffective due to weak regulations, limited consumer legal knowledge, and evidence held by consumers. Therefore, a comprehensive strategy is needed through strengthening regulations, increasing consumer legal knowledge, and archiving all transaction evidence in home purchases.

**Keywords:** Legal Protection, Cash Payment, Bank Credit Guarantee, Housing Consumers, Housing Developers

### ABSTRAK

Pembelian rumah secara kredit melalui perbankan atau (Kredit Perumahan Rakyat (KPR) sering kali dilakukan oleh masyarakat, namun diantara banyaknya masyarakat terdapat diantaranya yang tidak memenuhi standar (KPR) melalui perbankan, adanya sistem pembayaran cash tempo menjadi alternatif bagi masyarakat yang tidak memenuhi standar tersebut. Meskipun cash tempo memberi kemudahan, pada praktiknya system ini sering menimbulkan permasalahan hukum bagi developer perumahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bentuk perlindungan hukum yang diberikan konsumen terhadap developer perumahan yang berbuat curang, faktor penyebab developer perumahan menjaminkan rumah milik konsumen yang sudah dibeli dengan cash tempo, serta tanggung jawab developer perumahan terhadap kasus ini. Dengan menggunakan metode penelitian normatif yuridis melalui pendekatan perundang-undangan dan analisis deskriptif, ditemukan bahwa perlindungan hukum masih kurang efektif karena lemahnya regulasi, keterbatasan pengetahuan hukum konsumen, serta bukti yang dimiliki oleh konsumen. Oleh karena itu, diperlukan strategi komprehensif melalui penguatan regulasi, peningkatan pengetahuan hukum konsumen, serta mengarsipkan semua bukti transaksi dalam pembelian rumah.

---

**Kata Kunci :** *Perlindungan hukum, Cash Tempo, Jaminan Kredit Bank, Konsumen Perumahan, Developer Perumahan.*

## PENDAHULUAN

Melonjaknya harga nilai tanah dan bangunan dari tahun ketahun membuat sebagian masyarakat sulit untuk membeli rumah secara cash. Hal ini membuka peluang besar yang awal pengkreditan hanya tertuju kepada kalangan atas dan sekarang menjadi solusi untuk kalangan menengah kebawah untuk memiliki rumah dengan cara kredit. Penyaluran kredit kepada masyarakat dan pelaku usaha sekarang menjadi sumber pendapatan utama bagi banyak individu dan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan konsumsi maupun kegiatan produktif.

Kegiatan pengkreditan membuka peluang besar terhadap perkembangan sektor perbankan di Indonesia memiliki peran penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi Indonesia. Proses penyelenggaraan pengkreditan bank membantu menyediakan dana untuk membiayai produksi, membantu masyarakat pelaku usaha dan perusahaan dari masalah keuangan agar tetap stabil. Dalam Kegiatan ini perbankan mendapatkan keuntungan yang cukup besar dari para nasabah dalam bentuk bunga dari nasabah yang melakukan kredit melalui bank (Erlina Bachri, 2022)

Pelaksanaan kegiatan pengkreditan di bank terdapat salah satu syarat utama dalam proses pengkreditan ini yaitu jaminan. Salah satu yang paling umum diagunkan sebagai jaminan adalah rumah. Langkah ini dilakukan untuk memberikan rasa aman kepada pihak bank bahwa pinjaman akan di lunasi sesuai perjanjian yang telah disepakati. Namun tidak hanya jaminan saja tetapi perbankan juga melihat kredibilitas riwayat pinjaman konsumen, pekerjaan dan kemampuan konsumen dalam mengangsur rumah yang ingin dikerdit.

Meskipun banyak masyarakat yang tertarik menggunakan sistem kredit bank untuk membeli dan memiliki rumah tetapi terdapat banyak konsumen yang tidak dapat menggunakan sistem ini karena tidak memenuhi standar Kredit Perumahan Rakyat (KPR) oleh perbankan seperti riwayat pinjaman yang banyak dan buruk, pekerjaan yang tidak sesuai dengan pendapatan serta kemampuan konsumen masih kurang memenuhi standar dalam mengangsur rumah (Hadi Ismanto, 2019).

Untuk mempermudah masyarakat untuk memiliki rumah, Developer perumahan menawarkan kepada konsumen skema kredit *cash tempo* yang dimana developer perumahan menjadi penyedia dana utama dalam menyediakan fasilitas kredit kepada konsumen, pembelian rumah dengan sistem ini tanpa melibatkan perbankan, walaupun *cash tempo* lebih sederhana dan fleksibel justru hal ini sering menimbulkan berbagai permasalahan hukum seperti **sertifikat rumah belum dibalik nama** kepada konsumen, belum adanya perjanjian jual beli yang sah dan kuat secara hukum, sering terjadinya wanprestasi dan diagunkan kembali sertifikat yang sudah dibeli secara *cash tempo* kepada pihak bank (Agus Yudha Hermoko, 2014).

Melihat kondisi tersebut, urgensi perlindungan hukum konsumen terhadap developer perumahan dalam pembelian rumah secara *cash tempo* menjadi semakin

---

penting. Perlindungan hukum konsumen tidak cukup untuk melindungi konsumen dari developer curang, tetapi juga harus adanya perhatian dari pemerintah untuk membuat developer perumahan yang curang dalam sistem *cash tempo* menjadi jera dan tidak akan mengulangi tindakan tersebut dikemudian hari. Penelitian mengenai bentuk perlindungan hukum konsumen yang seharusnya diterapkan kepada developer perumahan yang curang, sehingga solusi tersebut tidak hanya melindungi konsumen tetapi membuat developer yang berbuat curang dan yang ingin berbuat curang di Indonesia memiliki rasa takut ketika kecurangan tersebut ingin dilakukan.

### **Landasan Teori**

#### **Konsumen Perumahan**

Konsumen perumahan adalah individu atau badan hukum yang membeli rumah tinggal secara tunai maupun kredit. Dalam konteks *cash tempo*, Konsumen adalah belum melunasi pembayaran dengan sepenuhnya dan melakukan angsuran pembayaran dalam jumlah besar karena jangka waktu penjaminan yang lebih singkat (Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, 2020) .

#### **Cash Tempo**

Sistem *cash tempo* adalah proses pembayaran yang di mana konsumen membayar harga rumah dengan cara mencicil langsung kepada developer, tanpa melalui pembiayaan bank (KPR). Sistem ini tidak memiliki proses pengawasan yang ketat, sehingga status hukum kepemilikan rumah seringkali belum diproses secara sah sampai pelunasan dilakukan dan terdapat resiko besar disalah gunakan oleh oknum developer perumahan, padahal secara moral dan sebagian hukum, konsumen sudah menjadi pemilik sah (M. Yunus, 2024).

#### **Developer Perumahan**

Developer Perumahan merupakan subjek usaha yang bertanggung jawab atas penyediaan hunian serta pelaksanaan kewajiban kontraktual secara jujur dan transparan. Tanggung jawab tersebut meliputi penyampaian informasi penggunaan, perawatan, serta pemenuhan jaminan kualitas ( M. Yusuf, 2024).

#### **Perbankan**

Perbankan adalah semua hal yang berkaitan dengan bank, baik dari segi kelembagaan, operasional, hingga pengawasan dan regulasinya. Sedangkan bank adalah sebuah lembaga keuangan yang tugas utamanya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, lalu menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman, serta menyediakan berbagai jasa keuangan lainnya (Sentosa Sembiring, 2012).

#### **Undang-Undang Perlindungan Konsumen**

##### **Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK)**

Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1320 tentang Syarat Sahnya Perjanjian.

Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli (PPJB).

Kerangka hukum ini berupaya untuk mencari solusi perlindungan hukum bagi konsumen terhadap developer nakal, serta tanggung jawab developer perumahan yang menyalahgunakan rumah konsumen sebagai agunan kredit di bank.

Dalam hal ini, pemerintah perlu memperketat pengawasan terhadap praktik penjualan rumah dengan sistem *cash tempo*, sesuai Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 menegaskan hak konsumen atas keselamatan, kenyamanan, serta perlakuan yang adil tanpa kerugian, yang menegaskan bahwa Developer wajib bersikap jujur dan beritikad baik dalam melindungi hak konsumen. Hal tersebut mengandung makna bahwa setiap developer perumahan, tanpa kecuali, wajib memberikan hak konsumen sesuai dengan perjanjian dan memberikan informasi yang jelas terhadap konsumen perumahan.

## METODE

Penelitian ini menggunakan metode normatif yuridis dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Data diperoleh melalui kajian literatur, peraturan perundang-undangan, serta dokumen resmi dari lembaga pemerintah. Analisis dilakukan secara deskriptif-analitis untuk menguraikan efektivitas perlindungan konsumen perumahan dan masalah yang ditemui dalam pembelian rumah secara *cash tempo*.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan hukum konsumen memberi kepastian bahwa hak yang dijamin oleh hukum dapat direalisasikan, baik melalui langkah antisipatif sebelum sengketa muncul maupun melalui penanganan yuridis setelah konflik terjadi. Menegaskan bahwa memberikan hak konsumen atas keselamatan, kenyamanan, serta perlakuan yang adil tanpa kerugian.

Pembelian rumah yang dilakukan konsumen secara *cash tempo* pembayaran harga rumah dengan cara mencicil langsung melalui developer perumahan tanpa melibatkan perbankan seringkali terjadi di Indonesia, Hal ini terjadi karena *cash tempo* dalam pembelian rumah yang ditawarkan oleh developer perumahan menjadi alternatif bagi masyarakat yang tidak memenuhi persyaratan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui perbankan, seperti jangka waktu yang lama dalam kredit perumahan hingga masalah administrasi yang tidak memenuhi standar kriteria KPR. meskipun sistem *cash tempo* lebih sederhana dan fleksibel, justru hal ini sering menimbulkan berbagai permasalahan hukum.

Kecurangan yang dilakukan developer perumahan sering kali terjadi pada konsumen perumahan yang membeli rumah secara *cash tempo*. Hal tersebut bisa terjadi karena dalam sistem *cash tempo* status legalitas atas rumah tersebut belum balik nama sampai konsumen tersebut melunasi angsuran yang sudah disepakati sesuai perjanjian. Celah hukum tersebut yang dilakukan developer perumahan untuk melakukan kecurangan kepada konsumen seperti tidak menyerahkan sertifikat tepat waktu, status tanah yang masih bermasalah, membangun rumah tidak sesuai standar spesifikasi hingga rumah tersebut dijaminan kepada pihak bank tanpa sepengetahuan konsumen.

Developer perumahan yang menjaminkan rumah milik konsumen tanpa sepengetahuan konsumen yang masih proses pembayaran dalam sistem *cash tempo* banyak terjadi kasus di Indonesia. Kasus tersebut terdapat pelanggaran terhadap hak konsumen, termasuk hak legalitas, hak informasi, dan hak keamanan dan kenyamanan karena hal tersebut merupakan bentuk wanprestasi sekaligus perbuatan melawan hukum karena melanggar ketentuan kontraktual, asas kepercayaan, serta berbagai peraturan perundang-undangan yang melindungi hak-hak konsumen di sektor perumahan. Penjaminan tersebut biasanya dilakukan developer perumahan untuk mendapatkan keuntungan berkali lipat dari pihak konsumen dan pihak bank untuk kebutuhan pendanaan usaha, belum dilakukannya pemecahan sertifikat dan balik nama sertifikat serta lemahnya pengawasan terhadap praktik *cash tempo* karena metode-metode ini dirancang oleh developer perumahan untuk mencari celah hukum untuk melakukan kecurangan karena mengetahui lemahnya terhadap praktik pembelian *cash tempo*. Selain itu, tidak ada undang - undang pemberian hukuman berat seperti kurungan atau penjara terhadap developer perumahan yang melakukan wanprestasi dan kecurangan yang membuat mereka tidak ada rasa takut dan tidak ada efek jera yang membuat mereka selalu melakukan sengketa terhadap konsumen atau rekan bisnis. Contoh kasus ini sering dilakukan oleh PT. Feros Angkasa Indonesia yang dilakukan oleh developer perumahannya baik kasus mengatas namakan perusahaan bahkan mengatas namakan developer perumahannya (Zainudin, 2023). Selanjutnya, adanya kelemahan belum dilakukannya pemecahan sertifikat balik nama sertifikat, lemahnya pengetahuan terhadap konsumen dalam pengambilan rumah menggunakan sistem *cash tempo* dan lemahnya pengawasan terhadap praktik *cash tempo* (undang - undang, perjanjian, dll.), juga menjadi faktor penghambat dalam memberantas developer perumahan nakal yang melakukan wanprestasi dan kecurangan. Oleh karena itu, penanggulangan fenomena pembelian rumah lebih optimal perlu melibatkan pemerintah kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) agar kegiatan pembelian rumah subsidi dan komersial lebih terpantau dari kualitas bangunan, pembelian kredit rumah, dll. Maka dapat disimpulkan pembelian rumah secara kredit melalui bank lebih terjamin dari segi keamanan legalitas, kualitas bangunan dan lebih ketat dalam pengawasan kredit

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penegakan hukum terhadap kecurangan *cash tempo* developer perumahan di Indonesia masih belum efektif. Beberapa hambatan utama antara lain:

#### ***Legalitas Dapat Dijaminkan Kepada Pihak Bank***

Developer perumahan menjaminkan rumah milik konsumen yang sedang dalam proses pelunasan sesuai perjanjian *cash tempo* sebagai agunan kredit ke bank.

#### ***Belum Adanya Regulasi yang Tegas dan Ketat***

Regulasi dalam sistem pembelian rumah secara *cash tempo* ini menyebabkan **minimnya pengawasan terhadap pengembang** yang menawarkan sistem ini.

#### ***Belum Dilakukan Pemecahan Sertifikat dan Balik Nama Sertifikat***

Permasalahan dalam belum pemecahan sertifikat dan balik nama sertifikat sering sekali disalah gunakan developer dalam pembelian rumah *cash*

---

*tempo* dengan menjaminkan sertifikat yang masih dalam proses pelunasan *cash tempo* kepada pihak bank agar mendapat keuntungan berkali lipat.

### **Rendahnya Pemahaman Masyarakat dalam Pembelian Cash Tempo**

Minimnya pemahaman konsumen mengenai aspek legalitas transaksi properti, lemahnya struktur perjanjian, serta adanya peluang bagi developer untuk bertindak di luar ketentuan hukum, seperti menunda pembangunan, melakukan perubahan sepihak, atau menggunakan objek rumah sebagai jaminan kredit di bank.

### **Sanksi yang Kurang Memberikan Efek Jera**

Tidak ada undang - undang yang menyatakan pemberian hukum berat seperti kurungan atau penjara kepada developer perumahan yang melakukan kecurangan. Membuat mereka tidak ada rasa takut dan tidak ada efek jera yang membuat mereka selalu melakukan sengketa terhadap konsumen berkali-kali.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa upaya penegakan hukum masih sebatas represif dan tidak menyentuh akar permasalahan.

## **SIMPULAN**

Penegakan hukum terhadap konsumen dalam kecurangan *cash tempo* developer perumahan di Indonesia masih belum efektif karena berbagai hambatan, baik dari aspek keterbukaan dalam dijaminkan lagi kepihak bank, perjanjian, regulasi, dokumen dan legalitas, maupun pengumpulan bukti tertulis dan perjanjian pembelian rumah secara *cash tempo*. Meskipun telah tersedia instrumen hukum, implementasinya belum cukup membuat developer perumahan yang melakukan kecurangan wanprestasi menjadi takut dan mendapatkan efek jera. Penegakan hukum terhadap konsumen dalam kecurangan *cash tempo* developer perumahan memiliki kelemahan pengawasan terhadap praktik *cash tempo*, seharusnya hal ini menjadi perhatian dan meningkatkan pengawasan bagi pemerintah terhadap developer perumahan yang dinilai belum optimal dalam praktik *cash tempo*. sehingga dibutuhkan langkah-langkah sebagai berikut :Pemerintah perlu adanya pengaturan yang tegas mengenai kewajiban developer untuk memisahkan aset yang telah diperjanjikan kepada konsumen dari aset yang dapat dijadikan jaminan kredit.Pengawasan terhadap developer perumahan perlu ditingkatkan secara berkelanjutan.Konsumen agar meningkatkan kehati-hatian dan pemahaman hukum sebelum melakukan pembelian rumah, khususnya dengan sistem *cash tempo*.Menyimpan semua bukti tertulis dan tidak tertulis dalam pembelian rumah secara *cash tempo*.Membuat perjanjian dan memahami isi perjanjian pembelian rumah secara *cash tempo* melalui Notaris.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Agus Yudha Hermoko, (2014), *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta, Kencana.
- Erlina B dkk, (2022), *Penyelesaian Sengketa Penolakan Pencairan Dana Deposito Pewaris Oleh Ahli Waris Pada Bank Niaga*,  
<https://ojs.ukb.ac.id/index.php/sol/article/view/610/418/penyelesaian->

- 
- sengketa-penolakan-pencairan-dana deposito-pewaris-oleh-ahli waris-pada-bank-niaga/  
Hadi Ismanto, (2019), *Perbankan dan Literasi Keuangan*, CV, Budi Utama, Yogyakarta
- Muh Yunus Dkk, (2024), *Analisis Tindak Pidana Penggelapan Berkedok Cash Tempo Dalam Kepemilikan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah*.  
<https://jurnal.saburai.id/index.php/hkm/article/view/3229/analisis-tindak-pidana-penggelapan-berkedok-cash-tempo-dalam-kepemilikan-fasilitas-kredit-pemilikan-rumah/>
- M. Yusuf, (2024), *Perlindungan Konsumen Terhadap Developer Dalam Jual Beli Rumah*, Guepedia.
- Sentosa Sembiring, (2012), *Hukum Perbankan*, CV, Mandar Maju, Bandung.
- Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, (2020), *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikat Jual Beli*, CV, Jakad Media Publishing.
- Zaunudin (2023), *Merasa Dirugikan, Warga Lingga Polisikan dan Gugat Salah Satu Developer di Lampung*, <https://www.rcmnews.id/merasa-dirugikan-warga-lingga-polisikan-dan-gugat-salah-satu-developer-di-lampung/>