

# Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Melalui Developer Di Kabupaten Badung

I Komang Bagus Shadewa<sup>1</sup>, Made Emy Andayani Citra<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, E-mail: [shadewaa67@gmail.com](mailto:shadewaa67@gmail.com)  
<sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, E-mail: [emyandayanifh@unmas.ac.id](mailto:emyandayanifh@unmas.ac.id)

<i>Info Artikel</i>	<i>Abstract</i>
<p><b><i>Legal Protection for Consumers in Home Purchase Transactions Through Developers in Badung Regency</i></b></p> <p><b><i>Keywords : Legal Protection, Consumers, Sales, Developers, Badung</i></b></p>	<p><i>The increasing housing development activity in Badung Regency has given rise to various issues related to legal protection for consumers. Therefore, there is an urgent need to raise legal awareness and strengthen consumer protection in the property sector in Badung Regency. The research method used is an empirical research method with a factual and legislative approach. Data collection techniques included interviews, direct observation, document studies, and literature. Based on the research results, it is clear that consumer legal protection in home sales transactions through developers in Badung Regency is affected by the property owners' frequent breach of contract regarding property delivery due to delays in construction, citing reasons such as construction workers leaving work, permits, and unfinished construction, which clearly harms consumers. Legislation regulates consumer protection, but it has not been implemented effectively by both businesses and consumers. Obstacles to consumer legal protection in home sales transactions through developers in Badung Regency are influenced by various factors, including those related to the legal structure, legal substance, legal culture, and bureaucratic apparatus. Broadly speaking, the obstacles or barriers faced in the implementation of the Consumer Protection Law (UUPK) are still facing various challenges.</i></p>
<p><b>Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Melalui Developer Di Kabupaten Badung</b></p>	<p><b>Abstrak</b></p> <p>Meningkatnya aktivitas pembangunan perumahan di Kabupaten Badung telah menyebabkan munculnya berbagai masalah terkait perlindungan hukum bagi konsumen. Oleh karena itu, terdapat kebutuhan mendesak untuk meningkatkan kesadaran hukum dan memperkuat perlindungan bagi konsumen dalam sektor properti di Kabupaten Badung. Metode penelitian yang digunakan yaitu empiris dengan pendekatan Sosiologis Hukum dan Pendekatan Antropologi Hukum. Teknik pengumpulan data wawancara, observasi langsung, studi dokumen dan kepustakaan. Berdasarkan hasil penelitian perlindungan hukum konsumen dalam transaksi jual beli rumah melalui developer di Kabupaten Badung bahwa pihak properti sering melakukan ingkar janji terkait penyerahan properti tersebut dikarenakan keterlambatan</p>

<p><b>Kata kunci:</b> <b>Perlindungan Hukum, Konsumen, Jual Beli, Developer, Badung</b></p>	<p>pengerjaan dengan alasan pekerja properti berhenti bekerja, perijinan serta pengerjaan yang belum selesai sehingga hal tersebut jelas merugikan konsumen. Peraturan perundang undangan mengatur mengenai perlindungan terhadap konsumen, namun belum terlaksana dengan baik oleh pelaku usaha maupun konsumen. Hambatan dalam perlindungan hukum konsumen pada transaksi jual beli rumah melalui developer di Kabupaten Badung permasalahan tersebut dipengaruhi berbagai faktor, antara lain yang berkaitan dengan struktur hukum, substansi hukum, budaya hukum dan aparatur birokrasi. Secara garis besar kendala atau hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan UUPK adalah implementasi UUPK masih menghadapi berbagai kendala.</p>
---	--

## I. Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia yang sangat penting. Untuk itu konsumen dalam prakteknya menggunakan berbagai macam cara untuk mendapatkan rumah. Misalnya seperti, membeli rumah melalui developer maupun pihak- pihak bank yang memberikan jaminan kredit kepemilikan rumah. Pihak swasta yang lazimnya disebut developer, dalam pelaksanaan partisipasinya pada pembangunan perumahan, biasanya karena kebutuhan dan mencari kepraktisan dalam bidang usaha pada tahap pra transaksi menyebarkan iklan atau brosur perumahan yang akan dijual<sup>1</sup>. Pada tahap transaksi, syarat-syarat dalam pembayaran yang ada dalam brosur umumnya direalisasikan sebagai materi perjanjian jual beli, pernyataan- pernyataan kesanggupan membayar atau tanda bukti pembayaran dalam bentuk kwitansi<sup>2</sup>.

Isi brosur perumahan ini di standarkan secara sepihak oleh developer dan hanya memuat materi kewajiban konsumen tanpa mengatur hak konsumen, baik yang menyangkut hak atas keselamatan, kenyamanan, dan keamanan dalam menempati rumah yang dibeli melalui pihak developer. Dalam hal ini pemilik rumah atau konsumen merasa aman, dijamin kepastian hukum sebagai seorang konsumen. Se jauh ini bahkan tidak ada kewajiban atau tanggung jawab pengusaha yang bersangkutan<sup>3</sup>.

Karena kurangnya pendidikan atau kemampuan dan kemandirian oleh konsumen dalam melindungi diri serta ingin cepat mendapatkan rumah, terpojok dalam posisi, selain itu diharapkan nantinya konsumen perumahan memperoleh hak dan kewajiban yang dilindungi yang dituangkan dalam perjanjian<sup>4</sup>. Dalam praktik jual beli rumah,

<sup>1</sup> Sinilele, A, 2019, **Perlindungan Konsumen Atas Jual Beli Rumah Di Kota Makassar**, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, El-Iqthisady, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Uin Alauddin Makassar El-Iqthisadi, Makassar, Volume 2 Nomor 3, hlm. 80-93.

<sup>2</sup> C. T. S. Kristiyanti, 2022, **Hukum Perlindungan Konsumen**, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 45.

<sup>3</sup> Anton Suharmiko, 2016, **Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Real Estate Berbasis Brosur**, Jurnal ilmiah Living Law, Program Magister Hukum Sekolah Pascasarjana, Universitas Djuanda, Bogor, Jawa Barat, Volume 8 Nomor 2, hlm. 108-109.

<sup>4</sup> Mahfudzotin Nikmah, Hari Sutra Disemadi dan Ani Purwanti. 2020, **Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit Di Bawah Tangan**,

developer biasanya hanya memberikan jaminan kualitas rumah selama satu sampai dua bulan dan hanya untuk kerusakan kecil. Setelah masa jaminan berakhir, seluruh risiko kerusakan menjadi tanggung jawab konsumen sepenuhnya. Ketentuan ini menyebabkan banyak konsumen merasa dirugikan karena apabila terjadi kerusakan serius setelah masa garansi, mereka tidak lagi mendapatkan perlindungan dari developer. Kondisi ini kerap memicu perselisihan dan sengketa antara konsumen dan developer<sup>5</sup>.

Pertumbuhan minat terhadap perumahan seiring berjalannya waktu semakin meningkat dalam beberapa tahun terakhir ini, sehingga menyebabkan developer menghadapi persaingan yang sangat kompetitif dalam upaya strategi pemasaran yang mereka gunakan agar diminati oleh para pembeli. Dampak dari persaingan yang ketat tersebut menghasilkan metode pemasaran yang praktis dan menarik minat pembeli lebih banyak terhadap penjualan properti, perkantoran, perumahan dan apartemen oleh para developer. Salah satu metode pemasaran yang banyak digunakan developer saat ini adalah sistem pre project selling, yaitu menawarkan properti kepada konsumen sebelum bangunan selesai dibangun atau bahkan sebelum izin pembangunan seperti IMB dikeluarkan. Praktik ini memudahkan pemasaran tetapi berisiko tinggi bagi konsumen karena adanya ketidakpastian legalitas dan kondisi fisik properti di masa depan<sup>6</sup>.

Metode pre project selling ini dipasarkan biasanya pada pameran properti dan aktivitas pemasaran lainnya. Bagian marketing dari developer ini menawarkan kepada calon pembeli dengan memperlihatkan sketsa dan denah rumah sebelum dibangun dalam bentuk brosur dan media cetak lainnya.<sup>7</sup> Untuk menarik pembeli agar lebih tertarik lagi, di dalamnya terdapat penjelasan terkait fasilitas yang akan didapatkan oleh calon pembeli tersebut seperti tipe unit, dan lain sebagainya. Teknik pemasaran seperti ini terbukti efektif dalam penjualan kepada pembeli terhadap properti yang dipasarkan, karena tentunya manusia juga membutuhkan tempat tinggal untuk tempat beristirahat atau bahkan untuk media investasi bagi dirinya. Oleh karena itu untuk mendapatkan hal tersebut orang akan mengupayakan dengan maksimal demi mendapatkan properti yang mereka inginkan. Dalam upaya pemasaran untuk menarik minat konsumen, seringkali developer perumahan menawarkan diskon atau insentif harga. Meskipun hal ini menguntungkan bagi pihak developer, sistem penjualan properti dengan pemasaran pre project selling menyebabkan kerugian bagi pembeli sebagai konsumen.

Contohnya, terdapat kasus di mana dokumen atau surat tanah belum lengkap, atau terjadi perubahan fisik pada lahan. Oleh karena itu, hukum sebagai aspek penting dalam keseharian warga negara sebagai konsumen dari penjualan properti yang dipasarkan oleh developer melalui sistem pre project selling, sebagaimana diatur di dalam Undang

---

Jurnal Cendekia Hukum, Lembaga Pusat Studi Sosial dan Humaniora, Aceh, Volume 6 Nomor 1, hlm. 13-28.

<sup>5</sup> Monica Gita, 2022, **Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui Developer Di Kota Medan (Studi Kasus Di Perum Perumnas Regional 1)**, Doctoral Dissertation, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area, Medan, hlm. 6.

<sup>6</sup> Ibid, hlm. 60.

<sup>7</sup> Nurhalimah, H., & Firmansyah, A. (2022). **Tanggung Jawab Developer Dalam Payment Guarantee Akibat Wanprestasi Debitur Kpr Rumah Indent**. Jurnal Riset Ilmu Hukum, Volume 2 Nomor 1, hlm. 7-12.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pre Project Selling adalah metode pemasaran properti di mana pengembang menjual unit (apartemen/rumah) sebelum konstruksi selesai atau bahkan dimulai, umumnya baru berupa konsep, maket, atau brosur. Sistem ini bertujuan mengukur respon pasar dan mengumpulkan dana pembangunan, namun seringkali memiliki risiko hukum yang tinggi jika pengembang tidak memenuhi janji pembangunan. Undang-Undang perlindungan konsumen tersebut mengatur antara perilaku pelaku usaha dan konsumen serta berlaku sejak 20 April 2000.<sup>8</sup>

Dalam praktik pre project selling, konsumen yang mengalami kerugian berhak mengajukan ganti rugi atas janji yang tidak terpenuhi oleh developer. Perlindungan hukum menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) memberikan dasar bagi konsumen untuk menuntut haknya. Namun, dalam kenyataannya posisi tawar konsumen yang lebih lemah dibanding developer sering kali menyulitkan mereka untuk memperoleh pemenuhan hak secara efektif. Dengan demikian, prinsip keadilan dan perlindungan konsumen menjadi pilar utama dalam regulasi yang mengatur hubungan antara developer perumahan dan konsumen dalam konteks teknik pemasaran pre-project selling.<sup>9</sup>

Konsumen merupakan pihak yang rentan terhadap eksploitasi oleh pelaku usaha dalam transaksi jual beli, sehingga dibutuhkan perlindungan hukum yang memadai<sup>10</sup>. Konsumen didefinisikan sebagai pengguna akhir barang atau jasa untuk kepentingan pribadi, keluarga, atau orang lain, bukan untuk dijual kembali. Sedangkan pelaku usaha mencakup individu atau badan usaha yang menjalankan kegiatan ekonomi di wilayah hukum Indonesia. Produsen atau pelaku usaha adalah setiap perorangan atau badan usaha yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai kegiatan ekonomi<sup>11</sup>. Tentang perlindungan konsumen ini diatur oleh seperangkat aturan hukum di bidang perlindungan konsumen.

Tanggung jawab developer dalam perlindungan hukum konsumen jual beli rumah di Kabupaten Badung menjadi isu krusial seiring pesatnya pembangunan perumahan. Menjadi isu krusial karena banyak konsumen menghadapi masalah wanprestasi, di mana developer gagal memenuhi kewajibannya seperti keterlambatan pembangunan, kualitas bangunan tidak sesuai, hingga pembongkaran tanpa pemberitahuan yang layak. Kondisi ini memperjelas pentingnya penguatan perlindungan hukum di daerah ini. Hal ini dapat mencakup keterlambatan pembangunan, kualitas bangunan yang tidak sesuai,

---

<sup>8</sup> Ibid.

<sup>9</sup> Nur Farida Tri Agustin, Jabal Nur, Nur Intan Intan, 2017, **Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling**. Yuridika, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Volume 32 Nomor 1, hlm. 84-104.

<sup>10</sup> Ibid.

<sup>11</sup> Irwan Gomulja, 2020, **Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sistem Pre Project Selling**, *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah Dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, Volume 5 Nomor 1, hlm. 39-54.

atau bahkan pembongkaran rumah yang dilakukan tanpa pemberitahuan yang memadai kepada konsumen.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, konsumen memiliki hak untuk mendapatkan informasi yang benar mengenai produk yang mereka beli<sup>12</sup>. Namun, seringkali informasi yang disampaikan oleh developer tidak akurat atau menyesatkan. Misalnya, iklan yang menjanjikan fasilitas tertentu atau lokasi bebas banjir sering kali tidak sesuai dengan kenyataan. Ketidakadilan ini menyebabkan posisi tawar konsumen menjadi lemah, sementara developer sering kali memiliki kekuasaan lebih dalam perjanjian jual beli<sup>13</sup>.

Di Kabupaten Badung, dengan pertumbuhan pesat sektor properti, kasus-kasus wanprestasi semakin banyak terjadi. Konsumen yang telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering kali terjebak dalam situasi di mana mereka tidak dapat menuntut pemenuhan hak-hak mereka secara efektif. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan awal yang mengikat secara hukum antara penjual dan pembeli properti sebelum Akta Jual Beli (AJB) resmi dibuat, biasanya saat syarat AJB belum terpenuhi, seperti properti masih dalam pembangunan atau pembeli masih KPR, mencakup detail transaksi, harga, pembayaran, hingga sanksi, dan berfungsi sebagai komitmen untuk transaksi di kemudian hari di hadapan PPAT/Notaris. Hal ini menunjukkan adanya kebutuhan mendesak untuk memperkuat perlindungan hukum bagi konsumen agar mereka dapat menuntut hak-hak mereka dan mendapatkan ganti rugi jika terjadi pelanggaran Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjamin hak konsumen untuk menerima informasi yang akurat, jelas, dan jujur.

Meningkatnya aktivitas pembangunan perumahan di Kabupaten Badung telah menyebabkan munculnya berbagai masalah terkait perlindungan hukum bagi konsumen. Data dari publikasi "Badung Dalam Angka" menunjukkan adanya peningkatan jumlah pengaduan konsumen terkait transaksi properti, dengan laporan yang mencatat bahwa banyak konsumen menghadapi masalah seperti keterlambatan serah terima dan kualitas bangunan yang tidak sesuai dengan perjanjian. Meskipun Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah berlaku untuk melindungi hak-hak konsumen, realisasi perlindungan hukum tersebut di Kabupaten Badung masih menghadapi berbagai hambatan. Hambatan utama yang dialami konsumen antara lain kurangnya pengetahuan dan kesadaran tentang hak-hak mereka, kesulitan dalam proses pengaduan, serta ketidakjelasan perjanjian jual beli yang lebih menguntungkan pihak developer. Kondisi ini menyebabkan posisi tawar konsumen menjadi lemah dan menyulitkan mereka untuk menuntut pemenuhan hak atau ganti rugi bila terjadi wanprestasi<sup>14</sup>. Selain itu, kasus-kasus spesifik di Badung menunjukkan bahwa

<sup>12</sup> C. T. S, Kristiyanti, Op.Cit, hlm. 89.

<sup>13</sup> Anis M dan Anwar Nur, 2017, **Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar**, Laa Maisyir: Jurnal Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Uin Alauddin, Makasar, Volume 4 Nomor 1, hlm. 274.

<sup>14</sup> Ismayani dan Winta Hayati. 2024, **Tinjauan Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Wanprestasi Pelaku Usaha Yang Bergerak Dibidang Jasa**. Journal Of Science And Social Research, Volume 7 Nomor 2, hlm. 431-440.

ketidakjelasan dalam perjanjian jual beli sering kali menguntungkan pihak developer, sehingga konsumen terjebak dalam situasi di mana mereka sulit menuntut hak-hak mereka. Oleh karena itu, terdapat kebutuhan mendesak untuk meningkatkan kesadaran hukum dan memperkuat perlindungan bagi konsumen dalam sektor properti di Kabupaten Badung. Penelitian pemilihan tempat berfokus pada lokasi fisik, kasus, responden, dan penerapan hukum di masyarakat dilakukan di Kabupaten Badung, dengan 3 (tiga) perusahaan pengembang yaitu Mata Property, Vertex Real Estate, dan Guarantee Property terdapat permasalahan yang berbeda-beda dari ketiga developer tersebut

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam bentuk perlindungan hukum yang diterima oleh konsumen dalam transaksi jual beli rumah melalui developer di Kabupaten Badung, serta mengidentifikasi hambatan-hambatan yang dihadapi dalam perlindungan tersebut. Hasil penelitian diharapkan mampu menjadi bahan rekomendasi bagi pembuat kebijakan dan pihak terkait guna memperkuat perlindungan hukum konsumen di sektor properti, khususnya dalam menghadapi praktik-praktik developer yang tidak sesuai dengan perjanjian.

## **II. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan yaitu metode penelitian empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang bertujuan menemukan kesenjangan norma dan fakta atau kenyataan (ketidaksesuain antara *das sollen* dan *das sein*). dengan pendekatan Sosiologis Hukum dan Pendekatan Antropologi Hukum. Teknik pengumpulan data wawancara, observasi langsung, studi dokumen dan kepustakaan.

## **III. PEMBAHASAN**

### **1. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Melalui Developer Di Kabupaten Badung**

Hukum perlindungan konsumen bagi pembeli adalah hal yang sangat penting atau utama dalam kegiatan transaksi jual beli, karena dapat menghasilkan keamanan dan mencegah terjadinya kerugian-kerugian bagi pihak pembeli selaku konsumen. Dengan adanya hukum ini juga pembeli mendapatkan hak barang yang sesuai dengan pemberitahuan sebelumnya atau barang yang sesuai dengan yang dijanjikan oleh pihak penjual selaku pelaku usaha. Pembeli selaku konsumen serta penjual selaku pelaku usaha berhak untuk menerima manfaat yang bersifat tidak merugikan salah satu pihak. Keterbukaan informasi juga menjadi tolak ukur utama yang dilakukan pelaku usaha terhadap konsumen, guna mendapat kepercayaan maupun nyaman terhadap konsumen sebagai pengguna barang atau produk yang dibeli. Menurut Dr. Munir Fuady, “konsumen adalah pengguna akhir (*end user*) dari suatu produk, yaitu setiap pemakai barang dan/ atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri

sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”<sup>15</sup>

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada Pasal 4 yaitu Hak Konsumen adalah :

1. “Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.”

Berdasarkan Pasal diatas bahwa Pasal 4 secara komprehensif melindungi konsumen dengan menjamin berbagai hak mulai dari aspek fisik (keamanan), informasi, hingga perlindungan hukum dan kompensasi, memastikan transaksi yang adil dan berkeadilan bagi konsumen.

Kewajiban bagi pelaku usaha sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada Pasal 7 yaitu Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. “beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;

---

<sup>15</sup> Munir Fuady, 2008, **Pengantar Hukum Bisnis-Menata Bisnis Modern di Era Global**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 227.

- e. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.” Berdasarkan penjelasan Pasal 7 bahwa pelaku usaha wajib beritikad baik, jujur, dan transparan dalam semua aspek bisnisnya, mulai dari informasi produk, standar mutu, pelayanan, hingga memberikan ganti rugi jika terjadi kerugian akibat produk atau jasa yang tidak sesuai janji, serta menjamin kualitas dan garansi untuk menciptakan hubungan bisnis yang adil dan terpercaya dengan konsumen.

Pre-project selling merupakan sistem penjualan properti yang dilakukan sebelum proyek dibangun, di mana properti yang dijual tersebut baru berupa gambar atau konsep. Dengan kata lain objek dari suatu proyek atau bangunannya baru akan ada di masa mendatang. Strategi pemasaran ini digunakan oleh para pengembang pada umumnya dengan tujuan untuk meningkatkan jumlah pembelian. Dalam pelaksanaannya sistem ini tergolong efektif untuk menarik perhatian para konsumen, dikarenakan biasanya pengembang memberikan potongan harga serta metode pembayaran yang dapat dilakukan secara bertahap (diangsur).

Maraknya penggunaan sistem pre-project selling di era modern saat ini menyebabkan meningkatnya problematika yang terjadi. Pada prakteknya banyak sekali keuntungan pada sistem pre-project selling yang didapatkan bagi para konsumen, seperti harga properti yang lebih rendah dan kenaikan harga di masa depan, serta menambah biaya pembangunan bagi para pengembang.

Pada dasarnya jika ditinjau berdasarkan hukum positif di Indonesia, terdapat beberapa peraturan perundang-undangan yang mengatur baik secara umum mengenai perlindungan konsumen maupun peraturan khusus pada sektor perumahan serta peraturan lainnya yang terkait. Namun, karena kurangnya kesadaran konsumen akan hak-haknya, dan tindakan sewenang-wenang dari pelaku usaha (developer) dalam membuat perjanjian, yang kemudian menyebabkan sengketa pada transaksi jual beli properti dengan sistem pre-project selling.

properti dengan sistem pre-project selling. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pada dasarnya telah mengatur hak-hak bagi seorang konsumen. John F. Kennedy mengemukakan 4 (empat) hak konsumen yang harus dilindungi, diantaranya hak memperoleh keamanan (the right to safety); hak memilih (the right to choose); hak mendapat informasi (the right to be informed), dan hak untuk didengar (the right to be

heard). Tentunya, hak-hak konsumen ini harus dilindungi sesuai asas-asas perlindungan konsumen dengan menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen, dan disertai dengan pemenuhan kewajiban-kewajiban oleh para konsumen. Namun, pada kenyataannya dikarenakan kurangnya kesadaran konsumen tentang hak-hak yang dimilikinya dan praktik-praktik bisnis yang merugikan konsumen, menyebabkan timbulnya permasalahan hukum, khususnya kasus-kasus pada sektor jual beli properti dengan sistem pre-project selling yang saat ini marak terjadi.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan di Kabupaten Badung, dengan 3 (tiga) perusahaan pengembang yaitu Mata Property, Vertex Real Estate, dan Guarantee Property terdapat permasalahan yang berbeda-beda dari ketiga developer tersebut.

Mata Property merupakan perusahaan pengembang yang fokus utamanya perumahan, beralamat di Jalan Gn Tangkuban Perahu, Kerobokan melakukan promosi terkait jual beli rumah dengan fasilitas sebagai berikut :

1. Pengurusan BPHTB
2. Sertifikat Hak Milik
3. Ijin Mendirikan Bangunan
4. Fasilitas air, Pagar Garasi, Kitchen Kabinet, Instalasi air.

Dari fasilitas yang diberikan terhadap konsumen, berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dengan Aditya Andira selaku Staff Marketing developer Mata Property bahwa terkadang terdapat kendala dari fasilitas yang sudah dijanjikan yaitu pengurusan fasilitas kitchen kabinet yang mengalami penundaan karena masalah pihak mengerjakan. Selain itu juga pernah terjadi keterlambatan selesai instalasi air. Hal ini menyebabkan keterlambatan penyerahan properti yang tidak sesuai dengan tanggal yang telah ditetapkan dengan konsumen.<sup>16</sup>

Tahun	Jumlah Kasus	Kasus	Status
2020	-	-	-
2021	-	-	-
2022	1	Keterlambatan penyelesaian fasilitas <i>kitchen cabinet</i>	Sudah terselesaikan
2023	-	-	-
2024	2	Keterlambatan selesai instalasi air	Sudah terselesaikan
2025	-	-	-

Tabel. 1.1 Data Kasus Mata Property

Berdasarkan data kasus Mata Property bahwa tahun 2022 dan 2024 terdapat keterlambatan penyelesaian rumah. Tahun 2022 yaitu 1 (satu) kasus keterlambatan penyelesaian fasilitas kitchen cabinet. Sementara tahun 2024 terdapat 2 (dua) kasus keterlambatan selesai instalasi air. Bentuk penyelesaian dengan pemberian kompensasi berupa garansi bebas perbaikan jika terjadi kebocoran.

Berbeda dengan Vertex Real Estate yang fokus utamanya terkait villa dengan alamat di Jalan Dukuh Indah, Kerobokan, Badung. Vertex Real Estate memiliki sistem

<sup>16</sup> Wawancara dengan Aditya Andira selaku Staff Marketing Mata Property, tanggal 4 September 2025, pukul 12.30 WITA.

penjualan yang sama yaitu pre-project selling, yang mana memberikan fasilitas pembangunan villa dengan proses bebas balik nama, dan bebas BPHTB.

Dari penelitian yang telah dilakukan dengan I Gusti Putu Okta Krisnawan selaku Staff Sales dan Marketing Vertex Real Estate, bahwa kendala yang sering yaitu proses perijinan pembangunan villa tersebut yang membutuhkan waktu lama karena lahan yang dipergunakan bukan untuk lahan pemukiman. Sehingga hal ini menjadi kerugian bagi konsumen karena tidak memberikan informasi sejak awal terkait kondisi lahan tersebut.<sup>17</sup>

Tahun	Jumlah Kasus	Kasus	Status
2020	-	-	-
2021	-	-	-
2022	-	-	-
2023	1	Terhambat perijinan pembangunan villa	Sudah terselesaikan
2024	1	Terhambat perijinan pembangunan villa	Sudah terselesaikan
2025	-	-	-

#### 1.2 Data Kasus Vertex Real Estate

Wawancara dengan Doni Karmawan selaku Staff Marketing Guarantee Property yang beralamat di Jalan Batu Belig, Kuta, Badung yang ijin usahanya berfokus pada pembangunan apartemen. Guarantee Property melakukan sistem penjualan pre-project selling dengan melakukan promosi melalui iklan media sosial, yang memberikan fasilitas pembangunan apartemen dengan cara indent yaitu sistem pemesanan barang yang dilakukan sebelum apartemen tersebut tersedia. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan bahwa pihak properti sering melakukan ingkar janji terkait penyerahan properti tersebut dikarenakan keterlambatan pengerjaan dengan alasan pekerja properti berhenti bekerja. Terkait hal tersebut jelas merugikan konsumen.<sup>18</sup>

Tahun	Jumlah Kasus	Kasus	Status
2021	-	-	-
2022	-	-	-
2023	-	-	-
2024	-	-	-
2025	2	Keterlambatan penyerahan property	Sudah terselesaikan

Tabel 1.3 Data Kasus Guarantee Property

<sup>17</sup> Wawancara dengan I Gusti Putu Okta Krisnawan selaku Staff Sales dan Marketing pada Vertex Real Estate, tanggal 24 September 2025, pukul 11.35 WITA.

<sup>18</sup> Wawancara dengan Doni Karmawan selaku Staff Marketing Guarantee Property, tanggal 29 September 2025, pukul 14.40 WITA.

Berdasarkan penelitian diatas bahwa pihak properti sering melakukan ingkar janji terkait penyerahan properti tersebut dikarenakan keterlambatan pengerjaan dengan alasan pekerja properti berhenti bekerja, perijinan serta pengerjaan yang belum selesai sehingga hal tersebut jelas merugikan konsumen. Peraturan perundang-undangan mengatur mengenai perlindungan terhadap konsumen, namun belum terlaksana dengan baik oleh pelaku usaha maupun konsumen.

KUHPerdata pada Pasal 1320 sudah menentukan syarat sahnya suatu kontrak, dengan akibat hukum suatu kontrak yang pada dasarnya lahir dari adanya hubungan hukum dari suatu perikatan, yaitu berkaitan pemenuhan hak dan kewajiban. kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal.<sup>19</sup>

Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 4 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman pada Pasal 1 angka 12 bahwa “Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan serta peran serta masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.”

Berdasarkan Pasal 1 angka 12 bahwa kegiatan tersebut merupakan suatu rangkaian proses yang komprehensif dan terpadu. Didefinisikan bahwa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sebagai upaya menyeluruh dan sistematis dari hulu ke hilir untuk memastikan ketersediaan dan pengelolaan perumahan yang layak di Kabupaten Badung.

Selanjutnya Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 4 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman pada Pasal 1 angka 15 bahwa “Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli.”

Berdasarkan Pasal diatas bahwa sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) merujuk pada seluruh rangkaian proses kesepakatan awal antara pembeli perumahan (setiap orang) dengan pengembang (pelaku pembangunan) selama masa pemasaran.

---

<sup>19</sup> Kadek Apriliani, **Keabsahan Perjanjian Waralaba Secara Digital**, YUSTHIMA: Yusthika Maharaswati Prodi Magister Hukum FH Unmas Denpasar, Vol. 05, No. 01 Bulan Maret Tahun, 2025, hlm. 372.

Kesepakatan ini diresmikan dalam bentuk dokumen tertulis, yaitu perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli (PJB), yang berlaku sebagai landasan hukum sementara sebelum penandatanganan akta jual beli (AJB) yang sah secara hukum properti.

Secara sederhana, pasal ini mendefinisikan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) sebagai kontrak awal yang mengikat pembeli dan pengembang selama pembangunan properti, sebelum properti tersebut siap untuk dialihkan kepemilikannya secara resmi melalui akta jual beli (AJB).

Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 4 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman pada Pasal 1 angka 16 bahwa “Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.”

Berdasarkan penjelasan Pasal diatas bahwa PJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan (pengembang) dan setiap orang (pembeli) untuk melakukan transaksi jual beli rumah atau satuan rumah susun, dengan ketentuan dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan dimulai untuk rumah susun, dapat dilakukan dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret, serta perjanjian tersebut wajib dibuat di hadapan notaris.

Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 4 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Pasal 29 ayat (1) bahwa “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni Rumah.” Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada Pasal 45

- (1) “Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.
- (2) Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.
- (3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggungjawab pidana sebagaimana diatur dalam

Undang-undang.

- (4) Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.”

Pada Pasal 45 bahwa memberikan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara penyelesaian tuntutan ganti kerugian seketika dan penyelesaian tuntutan ganti kerugian melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

Penyelesaian melalui BPSK dapat dilakukan melalui konsiliasi, mediasi dan/atau arbitrase. Lebih lanjut, dalam Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada Pasal 42 berbunyi:

(1) “Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. status kepemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).”

Penjelasan Pasal diatas bahwa pengembang boleh memasarkan rumah yang belum jadi (dalam tahap pembangunan) lewat sistem pre-project selling atau perjanjian pendahuluan, tapi hanya jika sudah memenuhi syarat keamanan penting seperti legalitas tanah, izin bangunan induk, prasarana dasar tersedia, dan minimal 20% bangunan sudah terbangun, demi melindungi pembeli dari risiko kerugian.

Berdasarkan wawancara dengan wawancara dengan Putu Ary Widiartha, S.H, selaku Anggota Staff Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, bahwa terdapat beberapa kasus terkait sengketa jual beli villa dimana villanya itu tak kunjung selesai, penyelesaian sengketa dilakukan secara mediasi dimana pihak developer bersedia untuk mengembalikan uang tersebut. Sementara kewenangan BPSK hanya bisa melayani untuk konsumen akhir, melakukan tahap mediasi, konsiliasi, arbitrase. Terkait

pengawasan dalam menangani kasus lebih ke laporan dari pihak pelapornya apakah hasil mediasi kemarin sudah terlaksana apa belum. Namun terdapat kendala di administrasi yaitu kelengkapan dari pelapor seperti kurangnya bukti, pelaku usaha yang dipanggil biasanya tidak datang yang hanya diwakilkan oleh staf/ kuasa hukumnya yang membuat kasus berlarut-larut.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan<sup>20</sup>. Undang-Undang yang berisi aturan aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Perlindungan hukum ditinjau dari sumbernya dapat dibedakan menjadi dua macam, yakni perlindungan hukum eksternal dan perlindungan hukum internal.<sup>21</sup>

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Perlindungan hukum merupakan gambaran fungsi hukum yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>22</sup>

Dalam prinsip perlindungan konsumen, tindakan pengembang yang berpotensi menimbulkan kerugian kepada konsumen dapat dikenai sanksi, maka konsumen berhak untuk menuntut ganti rugi kepada pengembang. Adapun hak – hak konsumen dalam materi muatan PPJB dalam hal pengembang selaku pelaku pembangunan lalai atas pemenuhan hak konsumen, yaitu terdapat pada petunjuk materi muatan PPJB pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yaitu di antaranya mendapat perlindungan hukum dari tindakan pelaku pembangunan yang beritikad buruk dan melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum. Menurut Radbruch, kepastian hukum dimaknai dengan kondisi hukum dapat berfungsi

<sup>20</sup> Muhtadi,M, 2014, **Penerapan Teori hans Kelsen Dalam Tertib Hukum Indonesia**, Jurnal Ilmu Hukum, *Fiat Justitia*, Volume 5 Nomor 1, hlm. 294.

<sup>21</sup> Moch. Isnaeni, 2016, **Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan**, Revka Petra Media, Surabaya, hlm. 159.

<sup>22</sup> Ni Luh Gede Yogi Arthani dan Made Emy Andayani Citra, 2014, **Perlindungan Hukum Bagi Pasien Selaku Konsumen Jasa Pelayanan Kesehatan Yang Mengalami Malpraktek**, Fakultas Hukum, Jurnal Advokasi, Universitas Mahasaraswati, Volume 3 Nomor 2, hlm. 121.

sebagai peraturan yang harus ditaati.<sup>23</sup> Terciptanya kepastian hukum bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Menurut Fence M. Wantu, “hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang”.<sup>24</sup>

Perlindungan konsumen yang berkaitan pada wanprestasi oleh developer di Kabupaten Badung dalam Undang - Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada Pasal 7 yaitu “Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. beritikad baik dalam melakukan kegiatannya;
- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.”

Berdasarkan Pasal diatas bahwa kewajiban pengembang selaku pelaku usaha dalam yang berkaitan dengan perjanjian Adalah beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila

---

<sup>23</sup> Muslih, M., 2017, **Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum)**, Jurnal Hukum, Legalitas, Volume 4 Nomor 1, hlm.130-152.

<sup>24</sup> Wijayanta, T., 2014. **Asas Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga**. Jurnal Dinamika Hukum, Volume 14 Nomor 2, hlm.216-226.

barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian. Pihak Pembeli perumahan tersebut dapat melakukan upaya hukum apabila terjadi suatu hal yang tidak diinginkan.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada Pasal 16 yaitu

“Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk :

- a. tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
- b. tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.”

Berdasarkan Pasal diatas menetapkan bahwa pengembang sebagai pelaku usaha dalam menawarkan barang atau jasa melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati pesanan dan atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan, dan larangan tidak menepati janji atas suatu pelayanan atau dan atau prestasi.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada Pasal 18 yaitu

(1) “Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

- a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen; mengatur perlindungan konsumen atas larangan pencantuman klausula baku tertentu dalam perjanjian baku.
- c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;

- f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
- g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

(2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

(3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.

(4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.”

Dari ketentuan - ketentuan tersebut diketahui bahwa Undang - Undang Perlindungan Konsumen mengatur dengan lebih rinci dan pasti mengenai perlindungan konsumen atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pasal tersebut. Sehingga kedudukan konsumen sebagai pihak yang lemah dalam permasalahan perjanjian baku tersebut, mendapatkan jaminan atas hak - haknya oleh Negara melalui ketentuan - ketentuan yang ada.

Berlakunya Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka diharapkan akan dapat memberikan pengaruh positif terhadap pelaku usaha dan konsumen sekaligus.

Berdasarkan penjelasan diatas, bahwa teori perlindungan hukum sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dengan, terdapat 2 (dua) bentuk perlindungan diantaranya yaitu :

- a. Perlindungan internal yang dibentuk suatu kebebasan berkontrak untuk membuat kesepakatan yang dapat melindungi hak konsumen; dan
- b. Perlindungan eksternal berupa regulasi peraturan perundangan yang

diberikan oleh pemerintah berupa peraturan perundang-undangan.

Bahwa teori kepastian hukum dalam kaitan dengan perlindungan konsumen, khususnya dalam transaksi jual beli properti melalui developer di Kabupaten Badung, didasari oleh prinsip bahwa hukum harus menciptakan ketertiban dan keteraturan, memungkinkan individu untuk mengetahui hak dan kewajiban mereka, serta konsekuensi hukum dari tindakan mereka. Teori kepastian hukum berusaha diwujudkan melalui seperangkat aturan yang jelas dan mengikat, memberikan jaminan bahwa hak konsumen dalam pembelian properti di Kabupaten Badung terlindungi dan terdapat mekanisme penyelesaian sengketa yang adil jika terjadi wanprestasi atau kerugian.

Bentuk-bentuk perlindungan hukum tersebut meliputi hak atas Informasi dan kejujuran sesuai Pasal 7 UUPK, developer wajib memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi, izin, serta spesifikasi rumah, serta tidak boleh melakukan iklan yang menyesatkan. Perlindungan preventif melalui pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) di depan notaris/PPAT untuk menjamin kepastian hukum, mencegah klausula baku yang memberatkan konsumen, dan memastikan peralihan hak yang sah. Ganti rugi dan kompensasi, developer melakukan wanprestasi, konsumen berhak menuntut ganti rugi, kompensasi, atau penggantian. Konsumen dapat menempuh jalur penyelesaian sengketa melalui BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) untuk metode yang lebih cepat dan terjangkau, atau melalui peradilan umum.

## **2. Hambatan Dalam Perlindungan Hukum Konsumen Pada Transaksi Jual Beli Rumah Melalui Developer Di Kabupaten Badung**

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Secara garis besar, berdasarkan penelitian yang telah dilakukan bahwa permasalahan yang dilakukan oleh developer mencakup mencakup tiga hal besar yaitu :

1. Permasalahan yang muncul pra transaksi. Permasalahan ini mencakup informasi yang tidak jujur dari developer, informasi tidak lengkap atau iming-iming iklan yang menyesatkan.
2. Transaksi. Tak jarang ketika dalam proses transaksi, konsumen dibebani biaya tambahan yang sebelumnya tidak muncul dalam pra transaksi.

3. Permasalahan yang muncul setelah terjadinya transaksi (pasca transaksi). Permasalahan di fase ini biasanya paling banyak. Mulai dari pembangunan tak berijin, sertifikat bermasalah, tidak ada fasilitas sosial dan fasilitas umum, sampai pembangunan rumah tidak terealisasi oleh developer.

Komplain yang sering disampaikan oleh konsumen yaitu berupa perbaikan dinding yang retak, rembesan-rembesan air yang melewati dinding, kesalahan instalasi listrik dan cat yang berjamur, konsumen yang menyampaikan komplain yaitu :

1. Konsumen yang bernama Komang Ardiani yang bekerja sebagai karyawan BUMN , beralamat di Jalan Gunung Tangkuban Perahu. Beliau mengambil rumah di Mata Property dan menyampaikan keluhan keterlambatan selesai instalasi air.
2. Konsumen yang bernama Gunastra Gendo yang bekerja sebagai karyawan swasta, beralamat di Jalan Sari Gading, Denpasar, Bali. Beliau membeli villa di Vertex Real Estate, bahwa kendala yang dialami yaitu proses perijinan pembangunan villa tersebut yang membutuhkan waktu lama karena lahan yang dipergunakan bukan untuk lahan pemukiman.
3. Konsumen yang bernama Fajar Ariawan yang bekerja sebagai karyawan swasta, beralamat di Jalan Pengosekan, Ubud, Gianyar, Bali. Beliau membeli apartemen dengan cara indent yaitu sistem pemesanan barang yang dilakukan sebelum apartemen tersebut tersedia. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan bahwa pihak properti sering melakukan ingkar janji terkait penyerahan properti tersebut dikarenakan keterlambatan pengerjaan dengan alasan pekerja properti berhenti bekerja.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa permasalahan yang dialami konsumen yang telah menyampaikan keluhannya kepada developer. Namun, tidak semua developer sama dalam menanggapi keluhan yang konsumen sampaikan. Konsumen berhak menerima hak-haknya jika merasa dirugikan akibat kelalaian developer. Dari keterangan diatas disimpulkan bahwa konsumen merupakan pihak yang lemah dimana kurangnya informasi yang kurang memihak kepada konsumen dan keterbatasan kemampuan konsumen mengenai cara-cara mengatasi masalah hal ini penuh terlaksana berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Berdasarkan wawancara dengan Putu Ary Widiartha, S.H, selaku Anggota Majelis dari Unsur Pelaku Usaha Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, bahwa penyelesaian sengketa dilakukan secara mediasi dimana pihak developer bersedia untuk memberikan tanggung jawab terhadap konsumen tersebut. Sementara kewenangan BPSK hanya bisa melayani untuk konsumen akhir, melakukan tahap mediasi, konsiliasi, arbitrase.

Ada beberapa tahapan yang dilakukan konsumen terhadap penyelesaian sengketa di BPSK Kabupaten Badung yaitu setiap konsumen yang dirugikan dapat mengajukan permohonan ke badan penyelesaian sengketa konsumen kepada (BPSK), baik secara tertulis maupun lisan melalui sekretariat. Permohonan tersebut dapat juga diajukan oleh ahli waris atau kuasanya apabila konsumen meninggal dunia, sakit atau telah berusia lanjut, belum dewasa, atau orang asing (warga negara asing). Permohonan yang diajukan secara tertulis yang diterima oleh badan penyelesaian sengketa konsumen (BPSK) dikeluarkan bukti tanda terima kepada pemohon. Berkas permohonan tersebut, baik tertulis maupun tidak tertulis dicatat oleh sekretariat dan dibubuhi tanggal dan nomor registrasi.

Berdasarkan penelitian dengan 3 (tiga) developer di Badung, bahwa hanya satu developer yang memberikan kompensasi terkait wanprestasi terhadap konsumen yang dirugikan dengan terlambatnya penyelesaian properti yaitu Mata Property. Wawancara dengan Aditya Andira selaku Staff Marketing developer Mata Property bahwa kompensasi yang diberikan berupa pemberian pemasangan lemari wardrobe.

Sementara untuk Vertex Real Estate dan Guarantee Property tidak memberikan kompensasi kepada konsumen yang dirugikan. Hal ini menunjukkan bahwa kedua developer tersebut tidak memenuhi hak konsumen. Dan pihak konsumen hanya memberikan keluhan kepada developer. Hal ini menunjukkan perlunya sanksi yang tegas terhadap peraturan perundang-undangan sehingga konsumen tidak merasa dirugikan. Jual beli merupakan peristiwa hukum pada ranah perdata, menurut Soeroso, jual beli termasuk peristiwa hukum majemuk yaitu terdiri dari lebih dari satu peristiwa yakni pada jual beli akan terjadi peristiwa tawar menawar, penyerahan barang, penerimaan barang.<sup>25</sup>

Bahwa berdasarkan penelitian tanggung jawab yang diberikan kepada konsumen

---

<sup>25</sup> R. Soeroso, 2011, **Pengantar Ilmu Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 252-253.

sebenarnya bukanlah yang tercantum didalam perjanjian antara konsumen dan developer tetapi merupakan adanya tanggung jawab dari pihak developer atas upaya pengaduan yang dilakukan konsumen. Namun fasilitas yang diberikan kurang mendapatkan hak yang seharusnya diterima karena kurangnya fasilitas sosial dan fasilitas umum yang diberikan. Akan tetapi konsumen tidak bisa menuntut pihak developer karena sejak awal rumah tersebut di tawarkan ke pihak konsumen pihak developer telah memberikan informasi mengenai fasilitas apa saja yang diberikan, dan ini merupakan pilihan konsumen sendiri.

Tanggung jawab developer dalam hal ini, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1239 menjelaskan bahwa : “Segala kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu menjadi hapus apabila debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya.”

Berdasarkan Pasal diatas bahwa apabila pengembang tidak menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati, maka pengembang dapat dikenakan sanksi berupa:

1. Ganti rugi;
2. Pembatalan perjanjian;
3. Pemenuhan perikatan dengan biaya dari pihak ketiga.

Adapun hambatan utama dalam pelaksanaan perlindungan konsumen yaitu faktor internal dan faktor eksternal :

Faktor Internal :

1. Proses Hukum yang Rumit dan Mahal: Konsumen sering kali enggan menempuh jalur hukum karena proses peradilan yang dianggap panjang, rumit, dan memakan biaya besar. Selain itu, inefisiensi dalam sistem peradilan juga menjadi tantangan.
2. Status Kepailitan Developer: Jika developer dinyatakan pailit, konsumen seringkali hanya diposisikan sebagai kreditor konkuren dengan prioritas rendah dibandingkan kreditor separatis (seperti bank), sehingga hak-hak konsumen sering terabaikan dan kerugian sulit tergantikan.
3. Lemahnya Pengawasan dan Penegakan Hukum: Meskipun peraturan perundang-undangan dinilai cukup baik secara substansi, implementasi dan pengawasan di lapangan masih lemah karena masih banyaknya

pelaku usaha nakal.

Faktor Eksternal :

1. Minimnya Pengetahuan Konsumen: Rendahnya kesadaran dan pengetahuan konsumen mengenai hak-hak mereka dan prosedur hukum yang tersedia juga menjadi hambatan signifikan.
2. Ketidakseimbangan Posisi Tawar: Konsumen sering berada pada posisi yang lebih lemah secara ekonomi dan pengetahuan hukum dibandingkan developer. Hal ini terlihat dalam penggunaan klausul standar dalam perjanjian yang cenderung lebih banyak menguntungkan developer (klausul eksonerasi).
3. Sistem Pemasaran Pre-Project Selling: Penjualan properti yang unitnya belum ada secara fisik (masih berupa konsep/desain) sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi konsumen, seperti penundaan pembangunan atau spesifikasi bangunan yang tidak sesuai janji.
4. Informasi yang Tidak Sesuai: Pihak pemasaran terkadang memberikan informasi yang tidak akurat atau tidak sesuai dengan kondisi lapangan untuk meyakinkan pembeli, seperti status perizinan yang belum lengkap atau fasilitas umum yang dijanjikan.
5. Wanprestasi Developer: Developer sering melakukan ingkar janji (wanprestasi), seperti menunda serah terima kunci, tidak membangun fasilitas umum/sosial (fasum/fasos) sesuai rencana, atau kualitas bangunan yang buruk.

Teori efektivitas hukum Soerjono Soekanto dalam transaksi jual beli rumah melalui developer di Kabupaten Badung dapat dianalisis berdasarkan lima faktor utama yang memengaruhi efektivitas penegakan hukum. Efektivitas berarti hukum tersebut benar-benar hidup dan berlaku, baik secara yuridis, sosiologis, maupun filosofis.

Berikut adalah penerapan lima faktor tersebut dalam konteks spesifik transaksi properti di Kabupaten Badung:

1. Faktor Hukumnya Sendiri (Peraturan Perundang-undangan)

Efektivitas hukum sangat bergantung pada kejelasan dan kelengkapan regulasi yang mengatur jual beli rumah oleh developer. Di Indonesia, transaksi ini diatur dalam:

1. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
2. Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja
4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

Perjanjian yang digunakan, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang sering kali merupakan kontrak baku dari developer. Di Kabupaten Badung, efektivitas hukum ini mensyaratkan adanya peraturan daerah (Perda) yang mendukung dan spesifik mengatur pembangunan perumahan di wilayah tersebut, serta memastikan tidak adanya klausula eksonerasi (klausula yang membebaskan developer dari tanggung jawab) dalam PPJB yang bertentangan dengan undang-undang yang lebih tinggi.

## 2. Faktor Penegak Hukum

Ini mencakup pihak-pihak yang terlibat dalam pembentukan dan penerapan hukum, termasuk notaris, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), kepolisian, kejaksaan, dan pengadilan. Notaris berperan penting dalam membuat akta otentik (Akta Jual Beli/AJB, atau PPJB yang dicatatkan) dan memastikan legalitas dokumen serta kepastian hukum bagi para pihak. Dinas terkait di Kabupaten Badung bertanggung jawab dalam pengawasan perizinan (IMB, sertifikat HGB induk developer) dan pelaksanaan pembangunan sesuai masterplan.

Peran Lembaga Peradilan yaitu efektivitas terlihat saat terjadi sengketa, di mana putusan pengadilan dapat memberikan keadilan dan perlindungan hukum yang efektif bagi konsumen.

## 3. Faktor Sarana atau Fasilitas

Faktor ini merujuk pada ketersediaan sumber daya fisik dan teknis yang mendukung penegakan hukum. Ketersediaan akses informasi yaitu Kemudahan bagi konsumen di Badung untuk mengakses informasi perizinan developer dan status tanah.

Infrastruktur Hukum terkait adanya kantor notaris yang kompeten, kantor BPSK

yang berfungsi optimal, dan sistem pendaftaran tanah yang efisien di Kantor Pertanahan Badung.

#### 4. Faktor Masyarakat (Kesadaran Hukum)

Tingkat kesadaran dan kepatuhan hukum dari masyarakat (konsumen) dan subjek hukum (developer) di Kabupaten Badung sangat mempengaruhi efektivitas hukum. Edukasi Konsumen yaitu konsumen yang paham akan hak dan kewajibannya, serta pentingnya memeriksa legalitas developer dan perjanjian sebelum bertransaksi, akan mengurangi potensi masalah di kemudian hari. Kepatuhan developer yang mematuhi peraturan perundang-undangan (misalnya, tidak mengalihfungsikan prasarana umum, menyelesaikan pembangunan tepat waktu) menunjukkan efektivitas hukum yang baik.

#### 5. Faktor Kebudayaan Hukum

Faktor ini berkaitan dengan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat dan memengaruhi perilaku hukum. Di Bali, termasuk Badung, nilai-nilai budaya lokal dapat memengaruhi cara penyelesaian sengketa, yang mungkin lebih mengutamakan musyawarah mufakat sebelum menempuh jalur hukum formal. Efektivitas hukum terwujud jika nilai-nilai ini selaras dengan tujuan hukum nasional untuk menciptakan ketertiban dan kedamaian.

Berdasarkan penjelasan teori efektivitas diatas bahwa faktor penegak hukum, faktor sarana dan fasilitas serta faktor masyarakat tidak berjalan secara efektif. Faktor penegak hukum yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) memiliki kewenangan yang kurang maksimal sehingga terhambatnya penerapan hukum itu sendiri. Faktor sarana dan fasilitas yaitu merujuk pada ketersediaan sumber daya fisik dan teknis yang mendukung penegakan hukum, namun ketersediaan akses informasi yaitu di Badung sangat minim mengakses informasi perizinan developer dan status tanah. Faktor Masyarakat terkait dengan tingkat kesadaran dan kepatuhan hukum dari masyarakat (konsumen) dan subjek hukum (developer) di Kabupaten Badung kurang memahami peraturan yang sudah ada.

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa teori efektivitas hukum pada transaksi jual beli rumah melalui developer di Kabupaten Badung merupakan hasil interaksi kompleks dari kelima faktor ini. Hukum dianggap efektif jika mampu memberikan perlindungan konsumen yang optimal dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Teori kepastian hukum dalam transaksi jual beli rumah melalui developer, termasuk di

Kabupaten Badung, berakar pada prinsip bahwa hukum bertujuan untuk menjamin kebahagiaan dan ketertiban masyarakat melalui aturan yang jelas dan dapat diprediksi. Kepastian hukum ini sangat penting untuk melindungi hak-hak konsumen, yang seringkali berada pada posisi yang lebih lemah dibandingkan developer.

#### **IV Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan diatas dapat ditarik simpulan sebagai berikut :

1. Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi jual beli rumah melalui developer di Kabupaten Badung secara normatif telah diatur dalam Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang memberikan jaminan atas hak-hak konsumen serta mengatur kewajiban dan tanggung jawab developer sebagai pelaku usaha. Namun, dalam praktiknya perlindungan hukum tersebut belum terlaksana secara efektif. Hal ini tercermin dari masih ditemukannya wanprestasi oleh developer, khususnya terkait keterlambatan penyerahan rumah, ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, serta permasalahan perizinan dan penyelesaian pembangunan. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara pengaturan hukum dan implementasinya, sehingga perlindungan hukum konsumen di Kabupaten Badung masih bersifat formal dan belum memberikan kepastian serta keadilan secara optimal bagi konsumen.
2. Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi jual beli rumah melalui developer di Kabupaten Badung secara normatif telah diatur dalam Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang memberikan jaminan atas hak-hak konsumen serta mengatur kewajiban dan tanggung jawab developer sebagai pelaku usaha. Namun, dalam praktiknya perlindungan hukum tersebut belum terlaksana secara efektif. Hal ini tercermin dari masih ditemukannya wanprestasi oleh developer, khususnya terkait keterlambatan penyerahan rumah, ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, serta permasalahan perizinan dan penyelesaian pembangunan. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara pengaturan hukum dan implementasinya, sehingga perlindungan hukum konsumen di Kabupaten Badung masih bersifat formal dan belum memberikan kepastian serta keadilan secara optimal bagi konsumen

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- C. T. S. Kristiyanti, 2022, Hukum Perlindungan Konsumen, Sinar Grafika, Jakarta.  
Moch. Isnaeni, 2016, Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan, Revka Petra Media, Surabaya.  
Anis M dan Anwar Nur, 2017, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pemilikan Rumah Dari Developer Di Kota Makassar, Laa Maisyir: Jurnal Ekonomi Islam,

- Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Uin Alauddin, Makassar, Volume 4 Nomor 1.
- Anton Suharmiko, 2016, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Real Estate Berbasis Brosur, Jurnal ilmiah Living Law, Program Magister Hukum Sekolah Pascasarjana, Universitas Djuanda, Bogor, Jawa Barat, Volume 8 Nomor 2.
- Irwan Gomulja, 2020, Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sistem Pre Project Selling, Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah Dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, Volume 5 Nomor 1.
- Ismayani dan Winta Hayati. 2024, Tinjauan Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Wanprestasi Pelaku Usaha Yang Bergerak Dibidang Jasa. Journal Of Science And Social Research, Volume 7 Nomor 2.
- Kadek Apriliani, Keabsahan Perjanjian Waralaba Secara Digital, YUSTHIMA: Yusthika Mahasaraswati Prodi Magister Hukum FH Unmas Denpasar, Vol. 05, No. 01 Bulan Maret Tahun, 2025.
- Mahfudzotin Nikmah, Hari Sutra Disemadi dan Ani Purwanti. 2020, Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit Di Bawah Tangan, Jurnal Cendekia Hukum, Lembaga Pusat Studi Sosial dan Humaniora, Aceh, Volume 6 Nomor 1.
- Muhtadi,M, 2014, Penerapan Teori hans Kelsen Dalam Tertib Hukum Indonesia, Jurnal Ilmu Hukum, Fiat Justitia, Volume 5 Nomor 1.
- Munir Fuady, 2008, Pengantar Hukum Bisnis-Menata Bisnis Modern di Era Global, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muslih, M., 2017, Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum), Jurnal Hukum, Legalitas, Volume 4 Nomor 1.
- Ni Luh Gede Yogi Arthani dan Made Emy Andayani Citra, 2014, Perlindungan Hukum Bagi Pasien Selaku Konsumen Jasa Pelayanan Kesehatan Yang Mengalami Malpraktek, Fakultas Hukum, Jurnal Advokasi, Universitas Mahasaraswati, Volume 3 Nomor 2.
- Nur Farida Tri Agustin, Jabal Nur, Nur Intan Intan, 2017, Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling. Yuridika, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Volume 32 Nomor 1.
- Nurhalimah, H., & Firmansyah, A. (2022). Tanggung Jawab Developer Dalam Payment Guarantee Akibat Wanprestasi Debitur Kpr Rumah Indent. Jurnal Riset Ilmu Hukum, Volume 2 Nomor 1.
- Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 4 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Badung Nomor 4
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, Berita Negara Republik Indonesia Nomor 777 Tahun 2019
- R. Soeroso, 2011, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sinilele, A, 2019, Perlindungan Konsumen Atas Jual Beli Rumah Di Kota Makassar, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, El-Iqthisady, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Uin Alauddin Makassar El Iqthisadi, Makassar, Volume 2 Nomor 3.

- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6871
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821
- Wijayanta, T., 2014. Asas Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga. *Jurnal Dinamika Hukum*, Volume 14 Nomor 2.