



# Analisis Hukum Pada Pengembang yang Ingkar Janji dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Apartemen Puncak Cbd Surabaya

Frans Haryadi Djauhari<sup>1</sup>, Raden Besse Kartoningrat<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, Indonesia

E-mail: [outisland22@gmail.com](mailto:outisland22@gmail.com)

Article Info	Abstract
<b>Article History</b> Received: 2024-09-07 Revised: 2024-10-27 Published: 2024-11-09  <b>Keywords:</b> <i>Developer's Responsibility;</i> <i>Good Faith;</i> <i>Apartment Purchase Agreements;</i> <i>Consumer Protection.</i>	This research discusses consumer rights in the context of developers failing to fulfill promises in property purchase agreements. The research method used is normative with a case study approach and relevant legal regulations. Property developers have an obligation to fulfill commitments stated in purchase agreements, such as project completion times, property specifications, and construction quality. When developers fail to meet these obligations, consumers have certain rights protected by law, including the right to file lawsuits, claims for damages, or requests for repairs or refunds. This study highlights the importance of legal protection for consumers facing developer non-compliance with contractual promises. Case analyses and legal studies demonstrate that strict regulations and effective law enforcement are crucial to ensuring fairness and compliance in property transactions. Legal awareness among consumers, along with the role of consumer protection agencies in providing assistance and advocacy, are crucial factors in empowering consumers to protect their rights in property transactions. The research provides an overview of how consumer rights are regulated in the context of developer non-compliance with promises in property purchase agreements, and its practical implications for consumer protection in the property market.

Artikel Info	Abstrak
<b>Sejarah Artikel</b> Diterima: 2024-09-07 Direvisi: 2024-10-27 Dipublikasi: 2024-11-09  <b>Kata kunci:</b> <i>Tanggung Jawab Pengembang;</i> <i>Itikad Baik;</i> <i>Perjanjian Pembelian Apartemen;</i> <i>Perlindungan Konsumen.</i>	Penelitian ini mengulas hak konsumen dalam konteks tanggung jawab developer yang tidak memenuhi janji dalam perjanjian jual beli properti. Metode penelitian yang digunakan adalah normatif dengan pendekatan kasus dan peraturan perundang-undangan yang relevan. Pengembang properti memiliki kewajiban untuk memenuhi janji-janji yang tercantum dalam perjanjian jual beli, seperti waktu penyelesaian proyek, spesifikasi properti, dan kualitas konstruksi. Ketika developer gagal memenuhi kewajiban ini, konsumen memiliki hak-hak tertentu yang dilindungi oleh hukum, termasuk hak untuk mengajukan gugatan, klaim atas ganti rugi, atau permintaan untuk perbaikan atau pengembalian dana. Studi ini menyoroti pentingnya perlindungan hukum bagi konsumen dalam menghadapi ketidakpatuhan developer terhadap janji-janji kontrak. Analisis kasus dan studi perundang-undangan menunjukkan bahwa regulasi yang ketat dan penegakan hukum yang efektif sangat penting untuk memastikan keadilan dan kepatuhan dalam transaksi jual beli properti. Kesadaran hukum di kalangan konsumen, serta peran lembaga perlindungan konsumen dalam memberikan bantuan dan advokasi, juga menjadi faktor krusial dalam memberdayakan konsumen untuk melindungi hak-hak mereka dalam transaksi properti. Penelitian ini memberikan gambaran tentang bagaimana hak-hak konsumen diatur dalam konteks ketidakpatuhan developer terhadap janji-janji dalam perjanjian jual beli, serta implikasi praktisnya dalam perlindungan konsumen di pasar properti.

## I. PENDAHULUAN

Selama ini jumlah penduduk meningkat pesat dan jumlah penduduk semakin bertambah. Kebutuhan terhadap berbagai fasilitas penunjang kehidupan masyarakat juga semakin meningkat. Hal ini mendorong pemerintah dan swasta untuk melakukan pengembangan khususnya di bidang perumahan dan di kawasan apartemen biasa disebut apartemen. Pada era ini, istilah rumah dan apartemen dipahami mencakup kebutuhan pokok selain pangan, sandang, dan papan. Oleh

karena itu, seiring bertambahnya jumlah penduduk maka kebutuhan akan rumah dan apartemen akan semakin meningkat, hal ini harus disikapi dengan perencanaan yang matang, dengan mempertimbangkan dana dan sumber daya masyarakat yang ada. Seiring bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan akan rumah dan apartemen sebagai ruang hidup di perkotaan terus meningkat. Perumahan telah menjelma menjadi sarana menampung berbagai aktivitas kehidupan dan juga memberikan

perlindungan utama terhadap gangguan eksternal, termasuk kondisi iklim. (Santoso, 2014) Di Indonesia sendiri, kebutuhan untuk memiliki rumah atau apartemen masih menjadi kebutuhan pokok yang harus dimiliki atau dimiliki oleh seseorang. Saat ini, tidak semua orang mampu membangun atau memiliki rumah atau apartemen yang layak untuk ditinggali. Oleh karena itu, untuk membangun dan tinggal di sebuah rumah atau apartemen diperlukan banyak hal. Masalah kemampuan finansial untuk pembelian, ketersediaan tanah, struktur bangunan, kapasitas konstruksi, dan izin mendirikan bangunan untuk melaksanakan konstruksi. Kegiatan pembangunan perumahan sendiri dapat dilakukan secara mandiri oleh pemerintah, lembaga swasta yang bergerak di bidang pembangunan perumahan, atau perorangan.

Salah satu penyebab kerugian konsumen adalah kesalahan dalam memberikan informasi mengenai suatu produk tertentu, sehingga diperlukan representasi produk yang benar. Kerugian yang dialami konsumen Indonesia karena ketinggalan presentasi disebabkan karena tergiur dengan iklan dan brosur produk tertentu, namun isinya selalu menguntungkan dalam mempromosikan produknya, aturan keluarnya pada saat pembelian tidak jelas. (Miru & Yudo, 2017).

Pengembang real estate berperan penting sebagai pelaku ekonomi dalam jual beli rumah dan apartemen dengan memberikan konsumen informasi penting, jelas dan akurat mengenai produk yang ditawarkan, seperti Jenis hak milik, kondisi bangunan dan harga jual. Tentu saja tidak mudah untuk menjual aset yang ingin ditawarkan, sehingga salah satu strategi pemasaran yang digunakan pengembang untuk menarik perhatian konsumen adalah dengan memasang iklan. Periklanan merupakan salah satu alat informasi yang digunakan pelaku ekonomi untuk memperkenalkan produk mereka kepada konsumen. Mereka berharap dapat membujuk konsumen untuk membeli produk milik pengembang. Sebaliknya konsumen yang membeli produk dengan penawaran dapat melihat bagaimana produk tersebut dipasarkan melalui iklan. Dalam hal ini informasi mengenai penawaran perumahan dapat diberikan misalnya melalui media massa, poster, brosur, spanduk, baliho, siaran melalui media elektronik seperti televisi, radio, dan iklan. Semoga informasi yang terdapat di bagus. Tujuan utama dari periklanan adalah untuk meningkatkan penjualan aset yang ditawarkan. (Shidarta, 2000).

Iklan pengembang dan pengenalan strategi pemasaran dengan penjualan pra-proyek. Perizinan belum lengkap dan hanya izin lokasi saja yang dijual kepada konsumen. Lemahnya pengawasan oleh aparat pengawas khususnya pemerintah daerah. Jebakan dalam perjanjian bahwa kunci tidak akan ditransfer kecuali ditandatangani. Pada dasarnya, meningkatnya insiden dalam bisnis apartemen atau apartemen diawali dengan ketidaksesuaian antara informasi yang diberikan dalam brosur iklan dengan apa yang tercantum dalam kontrak pembelian rumah atau apartemen tersebut. Dan masalah ini bukanlah hal baru. Hal ini dapat dilihat pada kasus gugatan antara FRANSISCUS JANUAR ARDIWIRAWAN dkk dengan nomor 794/Pdt.G/2022/PN SBY, dimana mereka merupakan konsumen Apartemen Puncak CBD Surabaya dikarenakan belum adanya serah terima unit oleh pihak pengembang dari Apartemen Puncak CBD Surabaya.

## II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif, dimana penelitiannya dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. (Soekanto & Mamuji, 2013) Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. (Marzuki, 2007).

1. Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang digunakan dan terdiri dari peraturan perundang-undangan. Bahan ini antara lain adalah peraturan perundang-undangan seperti:
  - a) UUD 1945
  - b) KUHPerdata.
  - c) Undang-Undang no 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - d) Undang-Undang no 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
  - e) Undang-Undang no 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
2. Bahan Hukum Sekunder, adalah seluruh dokumen atau bahan hukum lainnya yang memberikan atau menunjang penjelasan terhadap bahan hukum primer, diantaranya RUU, Buku, Artikel, Jurnal, dll.

Hukum Bahan Sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku, pendapat para sarjana (doktrin), kasus-kasus hukum, jurisprudensi, dan hasil-hasil simposium

mutakhir, yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. (Ibrahim, 2006)

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, akad jual beli adalah suatu perjanjian antara penjual dan pembeli, yang mana penjual berjanji akan mengalihkan hak milik atas barang itu kepada pembeli, dan pembeli berjanji akan membayar harganya. Barang. Oleh karena itu, dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa unsur pokok dalam akad jual beli adalah peralihan hak milik atas barang, dan pembayarannya harus dilakukan dengan uang. Apabila pembayaran perpindahan kepemilikan suatu barang tidak dilakukan dengan uang, maka hal tersebut bukanlah akad jual beli melainkan transaksi barter.

Perjanjian adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh suatu pihak dengan pihak lain atau antara dua pihak atau lebih untuk saling mengikat. 22 Asas hukum yang bersumber dari KUH Perdata (selanjutnya disebut Pasal KUH Perdata) juga berlaku terhadap perjanjian. Di antara sekian banyak asas hukum perdata, paling tidak terdapat empat asas yang mendasar. Prinsip-prinsip tersebut adalah asas konsensus, asas kebebasan berkontrak, asas pengikatan hukum, dan asas kepribadian. (Gunawan & Waluyo, 2021). Perlindungan konsumen dalam transaksi jual beli apartemen merupakan aspek yang sangat penting dalam upaya untuk memastikan keadilan dan keamanan bagi pembeli. Perlindungan ini mencakup berbagai hal mulai dari aspek hukum, informasi yang akurat, hingga kualitas fisik dan layanan yang disediakan oleh pengembang atau developer apartemen.

Pertama-tama, dalam konteks hukum, perlindungan konsumen dalam transaksi jual beli apartemen diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di Indonesia, peraturan ini antara lain terdapat dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1994 tentang Pengaturan Persyaratan Teknis dan Tata Cara Perumahan dan Permukiman. Peraturan ini mengatur hak-hak dasar konsumen seperti hak untuk mendapatkan informasi yang jelas dan benar mengenai properti yang dibeli, hak atas keamanan dan keselamatan, serta hak untuk memperoleh jaminan kualitas produk yang sesuai dengan yang dijanjikan.

Salah satu aspek penting dalam perlindungan konsumen adalah keharusan pengembang untuk memberikan informasi yang jelas dan akurat

mengenai properti yang dijual. Hal ini termasuk spesifikasi teknis, kondisi fisik bangunan, rencana tata ruang, dan fasilitas umum yang akan disediakan di dalam kompleks apartemen. Informasi ini harus diberikan sebelum pembeli menandatangani perjanjian jual beli, sehingga pembeli dapat membuat keputusan yang tepat berdasarkan informasi yang memadai.

Kualitas fisik dan teknis dari apartemen yang dijual juga menjadi fokus penting dalam perlindungan konsumen. Pengembang bertanggung jawab untuk memastikan bahwa konstruksi apartemen memenuhi standar yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, termasuk penggunaan bahan bangunan yang aman dan tahan lama, serta mematuhi rencana tata letak dan desain yang telah disetujui. Ketika terjadi masalah terkait kualitas atau keamanan apartemen, konsumen memiliki hak untuk meminta perbaikan atau kompensasi yang sesuai. Selain itu, aspek perlindungan konsumen juga mencakup hak untuk memperoleh jaminan atau garansi atas produk yang dibeli. Pengembang atau developer umumnya memberikan jaminan terhadap cacat atau kerusakan yang mungkin terjadi pada bangunan dalam jangka waktu tertentu setelah penyelesaian proyek. Jaminan ini memberikan kepastian kepada pembeli bahwa mereka akan mendapatkan dukungan dari pengembang jika terjadi masalah teknis atau struktural yang mempengaruhi kualitas dan nilai properti mereka.

Perlindungan konsumen dalam transaksi jual beli apartemen juga melibatkan proses penyelesaian sengketa yang adil dan transparan. Jika terjadi perselisihan antara pembeli dan pengembang, pembeli memiliki hak untuk mengajukan gugatan atau mediasi guna menyelesaikan masalah tersebut. Di samping itu, keberadaan lembaga-lembaga perlindungan konsumen seperti Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) juga dapat memberikan bantuan dalam menyelesaikan perselisihan secara damai dan menguntungkan bagi kedua belah pihak. Perlindungan konsumen dalam transaksi jual beli apartemen mencakup berbagai aspek yang melibatkan informasi yang jelas, kualitas fisik yang baik, jaminan terhadap produk, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif. Hal ini bertujuan untuk menjaga kepercayaan konsumen, meningkatkan transparansi pasar properti, dan memastikan bahwa pembeli apartemen mendapatkan nilai yang sepadan dengan investasi mereka. Dengan adanya perlindungan yang kuat, diharapkan

pasar properti apartemen dapat tumbuh secara berkelanjutan dan memberikan manfaat yang maksimal bagi seluruh pihak yang terlibat.

Hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli Hak penjual menurut KUH Perdata:

1. Hak menerima pembayaran (Pasal 1457 KUH Perdata): Penjual berhak menerima pembayaran sesuai kontrak harga yang disepakati.
2. Hak atas barang yang dijual (Pasal 1458 KUH Perdata): Penjual mempunyai hak atas barang yang dijual, yang disebut hak gadai atau hak menahan, sampai pembeli melunasinya.

Kewajiban penjual menurut KUH Perdata:

1. Kewajiban menyerahkan barang (Pasal 1459 KUH Perdata): Penjual wajib menyerahkan barang kepada pembeli sesuai dengan kontrak.
2. Kewajiban penjaminan (Pasal 1467 KUH Perdata): Penjual mempunyai kewajiban menjamin mutu barang yang dijual.
3. Kewajiban menyerahkan bukti (Pasal 1467 KUH Perdata): Penjual wajib menyerahkan bukti atau kwitansi kepada pembeli sebagai bukti transaksi.

Hak pembeli menurut KUH Perdata:

1. Hak menerima barang (Pasal 1473 KUH Perdata): Pembeli berhak menerima barang sesuai dengan kontrak.
2. Hak atas ganti rugi (Pasal 1484 KUH Perdata): Bila barang tidak sesuai dengan mutu atau spesifikasi yang diperjanjikan, pembeli berhak mendapat ganti rugi.
3. Hak untuk menunda pembayaran (Pasal 1503 KUH Perdata): Jika barang tidak sesuai, pembeli dapat menunda pembayaran atau menegosiasikan kembali harganya.

Kewajiban pembeli menurut KUH Perdata:

1. Kewajiban membayar (Pasal 1493 KUH Perdata): Pembeli wajib membayar harga pembelian sesuai dengan kontrak.
2. Kewajiban menerima barang (Pasal 1474 KUH Perdata): Pembeli wajib menerima barang dan membayar harganya sesuai dengan kontrak.
3. Kewajiban menyerahkan bukti (Pasal 1493 KUH Perdata): Pembeli wajib menyerahkan bukti atau tanda terima harga.

Meski PPJB pada dasarnya bersifat "praktis", penulisan surat tidak boleh asal-asalan atau serampangan. Lebih lanjut, dasar hukum PPJB juga diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Diputuskan bahwa PPJB dalam lingkup KUH

Perdata harus memenuhi syarat-syarat hukum kontrak yang berlaku dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Oleh karena itu, kedudukan hukum PPJB dinyatakan sah dan mengikat jika didasarkan pada ketentuan hukum kontrak. Dalam membuat PPJB harus ditaati peraturan yang diatur dalam Pasal 320 KUH Perdata. juga diamati. Peraturan PPJB perumahan diatur secara khusus dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS Tahun 1994 tentang Pedoman Kontrak Penjualan Perumahan. Menurut aturan ini, seseorang yang membeli rumah susun tidak diperbolehkan memindahkan rumah susun tersebut kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari penjual. Oleh karena itu, pembeli tidak dapat mentransfer uang tanpa sepengetahuan penjual.

Tanggung jawab pengembang apartemen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan hal yang sangat penting dalam menjamin keamanan, kepercayaan, dan kepuasan konsumen. PPJB adalah dokumen hukum yang mengatur hubungan antara pengembang dengan pembeli dalam proses pembelian unit apartemen. Tanggung jawab pengembang yang diatur dalam PPJB mencakup berbagai aspek, mulai dari penyediaan informasi yang lengkap, kualitas konstruksi, hingga waktu penyelesaian proyek.

Pertama-tama, pengembang wajib memberikan informasi yang jelas dan lengkap kepada pembeli mengenai proyek apartemen yang akan dibeli. Hal ini mencakup spesifikasi teknis unit apartemen, fasilitas yang akan disediakan, serta gambaran umum mengenai proyek, termasuk rencana tata ruang dan fasilitas umum yang tersedia. Informasi ini harus diberikan secara transparan dan tepat waktu sebelum pembeli menandatangani PPJB. Selanjutnya, pengembang memiliki kewajiban untuk menyediakan dokumen-dokumen yang relevan kepada pembeli. Dokumen tersebut meliputi PPJB itu sendiri, rencana tata ruang, izin-izin yang diperlukan untuk pembangunan apartemen, serta dokumen-dokumen legal lainnya yang terkait dengan kepemilikan unit apartemen.

Kualitas konstruksi merupakan aspek yang sangat penting dalam PPJB. Pengembang harus menjamin bahwa konstruksi apartemen dilakukan dengan mematuhi standar yang telah ditetapkan, termasuk kualitas material bangunan, tata letak unit, serta semua fasilitas yang dijanjikan kepada pembeli. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa unit apartemen yang dibeli oleh pembeli sesuai dengan harapan dan tidak menimbulkan masalah teknis atau struktural di kemudian hari.

Selain itu, pengembang juga bertanggung jawab untuk menyediakan sarana dan prasarana yang diperlukan bagi pemilik unit apartemen. Sarana dan prasarana ini mencakup akses jalan menuju apartemen, sistem pengelolaan air dan listrik, sistem keamanan, serta fasilitas umum seperti taman, kolam renang, atau tempat bermain anak. Ketersediaan fasilitas umum ini menjadi salah satu pertimbangan penting bagi pembeli dalam memilih untuk membeli unit apartemen. Waktu penyelesaian proyek adalah aspek lain yang diatur dalam PPJB. Pengembang diharapkan untuk menyelesaikan pembangunan apartemen sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan. Jika terjadi keterlambatan dalam penyelesaian proyek, pengembang wajib memberikan penjelasan yang jelas kepada pembeli dan memberikan kompensasi yang layak, seperti denda atau penggantian biaya yang sudah dikeluarkan oleh pembeli akibat keterlambatan tersebut.

Perlindungan terhadap kepentingan konsumen juga menjadi tanggung jawab utama pengembang dalam PPJB. Pengembang harus melindungi hak-hak pembeli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk hak untuk mendapatkan informasi yang akurat, keamanan atas investasi mereka, serta perlindungan terhadap perubahan kondisi atau ketentuan yang merugikan pembeli. Di samping itu, pengembang juga memiliki tanggung jawab moral dan etika untuk menjaga kepercayaan dan reputasi baiknya di mata masyarakat. Hal ini mencakup memberikan pelayanan yang baik kepada pembeli, merespons keluhan atau masukan dari pembeli dengan baik, serta berkomitmen untuk dapat memperbaiki atau mengganti jika terjadi masalah yang disebabkan oleh kesalahan pengembang.

Dalam konteks hukum, PPJB memiliki peran yang sangat penting dalam mengatur hubungan antara pengembang dan pembeli apartemen. Dokumen ini tidak hanya mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak, tetapi juga sebagai alat untuk melindungi kepentingan pembeli dan menjaga kualitas serta integritas proyek apartemen yang dikembangkan. Secara keseluruhan, tanggung jawab pengembang dalam PPJB mencakup aspek yang berhubungan dengan penyediaan informasi yang lengkap, kualitas konstruksi, penyediaan sarana dan prasarana, waktu penyelesaian proyek, perlindungan terhadap kepentingan konsumen, serta menjaga reputasi dan integritas proyek. Hal ini menjadi landasan penting dalam menjaga kepercayaan pembeli terhadap pengembang dan

memastikan keberlangsungan investasi serta kepuasan konsumen dalam pasar properti apartemen.

Dalam menyusun PPJB, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan agar kontrak tidak menyesatkan:

1. Izin
2. Status dan keterangan lengkap rumah susun (tanah dan bangunan)
3. Asli surat hak milik ada dan sah secara hukum. (Yulius, 2024)

Dari ulasan dan teori di atas, penulis berpendapat bahwa prinsip itikad baik belum diterapkan pada tahap pra kontrak di kontrak penjualan antara pengembang Puncak CBD Surabaya dan konsumen. Asas itikad baik belum tampak pada tahap kontrak dan status kontrak karena perjanjian jual beli antara konsumen dengan pengembang Puncak CBD Surabaya belum tuntas.

#### **IV. SIMPULAN DAN SARAN**

##### **A. Simpulan**

Penerapan kaidah itikad baik dalam pelaksanaan akad jual beli apartemen Puncak CBD belum dilaksanakan secara maksimal oleh pengembang. Banyak kontradiksi yang teridentifikasi, antara lain ketidakpatuhan terhadap janji yang dibuat Akibatnya, ketidakpatuhan pengembang terhadap perjanjian jual beli apartemen pada hakikatnya dapat dianggap melakukan perbuatan hukum perdata yang melanggar perlindungan konsumen. Pengembang yang kurang beritikad baik akan dikenakan sanksi dan putusan pengadilan. Kurangnya efektivitas pemantauan dan penegakan hukum saat ini terlihat jelas dalam hal ini.

##### **B. Saran**

Pemerintah harus memperkuat pengawasannya dan menegakkan Hukum terhadap pengembang apartemen. Pengembang harus diawasi secara ketat untuk memastikan bahwa mereka memenuhi semua kewajiban dan komitmen yang tercantum dalam kontrak dan mematuhi prinsip itikad baik dalam semua penjualan dan transaksi penjualan. Hal ini dapat dicapai dengan memperkuat mekanisme audit dan inspeksi untuk proyek pembangunan dan menerapkan sanksi yang lebih keras bagi pengembang yang melanggar perjanjian. Terdapat juga kebutuhan untuk memperkuat kapasitas dan wewenang regulator konsumen agar lebih efektif

menangani keluhan dan perselisihan antara konsumen dan pengembang. Menyediakan saluran yang nyaman untuk menyampaikan keluhan dan memfasilitasi penyelesaian perselisihan untuk memastikan hak-hak konsumen sangatlah penting.

#### DAFTAR RUJUKAN

- Gunawan, J., & Waluyo, B. M. (2021). *Perjanjian Baku: Masalah dan Solusi*. Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH, Jakarta.
- Ibrahim, J. (2006). *Teori dan Penelitian Hukum Normatif*. Banyumedia Publishing, Malang.
- Marzuki, P. M. (2007). *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Group, Jakarta.
- Miru, A., & Yudo, S. (2017). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Rajawali Pers, Jakarta.
- Santoso, U. (2014). *Hukum Perumahan*. Prenadamedia Group, Jakarta.
- Shidarta. (2000). *Pengetahuan tentang Aspek Hukum Perlindungan Konsumen*. Grasindo, Jakarta.
- Soekanto, S., & Mamuji, S. (2013). *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Yulius, Y. (2024). *Pahami Apa Itu PPJB Apartemen, Bisa Buat Jaminan Kredit? Rumah123*.  
<https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-92421-ppjb-apartemen-id.html>