



Analisis Yuridis terhadap Bangunan yang Didirikan Tanpa Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) serta Perlindungan Hukum bagi Konsumen di Kota Surabaya

Michael Rayhan Ndraha^{1*}, Retno Dewi Pulung Sari¹

¹ Universitas Katolik Darma Cendika, Surabaya, Indonesia,

*Corresponding author's e-mail: michael.ndraha@student.ukdc.ac.id

Info Artikel

Direvisi, 26-03-2026
Diterima, 11-07-2026
Dipublikasi, 17-07-2026

Kata Kunci:

Persetujuan Bangunan Gedung; Perlindungan Konsumen; Kepastian Hukum; Penjualan Properti

Keywords:

Building Approval (PBG); Consumer Protection; Legal Certainty; Property Transactions

Abstrak

Perubahan regulasi perizinan bangunan melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menggantikan IMB dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), bertujuan menyederhanakan prosedur dan meningkatkan efisiensi pembangunan. Namun, praktik penjualan bangunan tanpa PBG oleh pengembang masih marak, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan risiko bagi konsumen. Penelitian ini menganalisis kedudukan hukum konsumen dalam transaksi jual beli bangunan tanpa PBG serta efektivitas perlindungan hukum yang tersedia pasca UU Cipta Kerja. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan kajian doktrin. Hasil menunjukkan bahwa meskipun kerangka hukum perizinan bangunan dan perlindungan konsumen secara normatif tersedia, implementasinya belum optimal akibat lemahnya pengawasan, kurangnya transparansi informasi, dan praktik pengembang yang tidak patuh. Penelitian menekankan perlunya integrasi hukum perizinan bangunan dengan perlindungan konsumen, peningkatan transparansi administrasi, dan penegakan hukum yang efektif untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan konsumen, khususnya di Kota Surabaya.

Abstract

The reform of building permit regulations through Law Number 11 of 2020 on Job Creation has replaced the Building Construction Permit (IMB) with the Building Approval (Persetujuan Bangunan Gedung/PBG), aiming to simplify procedures and enhance development efficiency. However, the practice of selling buildings without a valid PBG by developers remains prevalent, resulting in legal uncertainty and significant risks for consumers. This study analyzes the legal standing of consumers in transactions involving the sale of buildings without PBG and examines the effectiveness of existing legal protection mechanisms in the post-Job Creation Law framework. This research employs a normative legal method using statutory and doctrinal approaches. The findings indicate that although the legal framework governing building permits and consumer protection is normatively adequate, its implementation has not been optimal due to weak supervision, lack of transparency in licensing information, and non-compliance by developers. The study emphasizes the need to integrate building permit law with consumer protection law, strengthen administrative transparency, and enhance law enforcement to ensure legal certainty and effective consumer protection, particularly in the context of urban development in Surabaya.

PENDAHULUAN

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pada hakikatnya merupakan instrumen hukum yang memiliki peran strategis dalam penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung, karena berfungsi sebagai alat pengendalian pemanfaatan ruang, penjamin keselamatan bangunan, serta sarana penegakan ketertiban umum. IMB tidak hanya berfungsi administratif, tetapi juga mencerminkan kepatuhan terhadap norma tata ruang, standar teknis bangunan, serta

perlindungan terhadap kepentingan masyarakat luas. Seiring dengan perkembangan kebijakan nasional, pemerintah melakukan reformasi regulasi melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang menggantikan konsep IMB dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Perubahan ini kemudian dipertegas melalui Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 sebagai peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang menandai adanya pergeseran paradigma perizinan dari pendekatan birokratis menuju pendekatan berbasis risiko dan efisiensi. Transformasi kebijakan ini bertujuan untuk menciptakan iklim pembangunan yang lebih adaptif dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat, tanpa mengesampingkan aspek keselamatan dan kepastian hukum¹.

Pada tingkat daerah, pengaturan mengenai bangunan gedung tetap memiliki posisi penting sebagai instrumen implementatif dari kebijakan nasional. Di Kota Surabaya, ketentuan mengenai bangunan gedung diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung, yang secara tegas mewajibkan setiap pemilik bangunan untuk memenuhi persyaratan administratif dan teknis sebagaimana diatur dalam Pasal 3. Ketentuan ini menegaskan bahwa setiap pembangunan tidak dapat dilepaskan dari mekanisme perizinan yang sah. Namun demikian, realitas empiris menunjukkan masih tingginya tingkat pelanggaran terhadap kewajiban perizinan, baik dalam bentuk pembangunan tanpa IMB maupun tanpa PBG setelah berlakunya regulasi baru. Kondisi ini menimbulkan kesenjangan antara norma hukum yang bersifat ideal dengan praktik di lapangan, yang pada akhirnya berimplikasi pada lemahnya kepastian hukum, terganggunya tata ruang kota, serta meningkatnya potensi risiko terhadap keselamatan publik. Penelitian terdahulu mengindikasikan bahwa lemahnya penegakan hukum dan rendahnya kesadaran hukum masyarakat menjadi faktor dominan dalam maraknya pelanggaran perizinan bangunan².

Permasalahan perizinan bangunan tersebut menjadi semakin kompleks ketika dikaitkan dengan praktik jual beli properti, khususnya yang melibatkan pengembang perumahan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pengembang memiliki kewajiban hukum untuk menjamin bahwa setiap unit rumah atau bangunan yang dipasarkan telah memenuhi seluruh persyaratan perizinan yang berlaku, termasuk IMB atau PBG. Namun dalam praktiknya, masih ditemukan pengembang yang menjual unit bangunan tanpa izin yang sah, baik secara sengaja maupun karena kelalaian administratif. Tindakan ini tidak hanya berpotensi melanggar ketentuan perundang-undangan di bidang bangunan gedung, tetapi juga menempatkan konsumen pada posisi yang dirugikan, karena mereka membeli objek hukum yang tidak sepenuhnya memenuhi standar legalitas. Sejumlah penelitian menunjukkan bahwa regulasi yang ada belum sepenuhnya mampu memberikan perlindungan efektif terhadap konsumen dalam transaksi properti, terutama ketika terjadi konflik antara kepentingan bisnis pengembang dan hak-hak konsumen³.

Dari perspektif hukum perlindungan konsumen, kondisi tersebut bertentangan dengan prinsip-prinsip yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menjamin hak konsumen atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam menggunakan barang dan/atau jasa. Penjualan unit bangunan tanpa IMB atau PBG dapat dikualifikasikan sebagai bentuk pelanggaran terhadap hak konsumen, karena konsumen tidak memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi hukum objek yang diperjualbelikan. Lebih jauh, perbuatan tersebut berpotensi menimbulkan

¹ Firdaus, M. A., & Ristiawati, R. (2022). Implementing Building Permits in Wetland Environmental Areas in Banjarmasin City. *The Innovation of Social Studies Journal*, 4(1), 53. <https://doi.org/10.20527/iis.v4i1.5687>

² Arrasyid, M., & Utama, E. P. (2025). Analisis Yuridis Mengenai Aspek Perlindungan Konsumen Yang Berkeadilan Dalam Studi Kasus Wanprestasi Terhadap Developer Dalam Kasus Jual Beli Properti. *HMRM*, 3(2), 10–15. <https://doi.org/10.37010/hmr.v3i2.72>.

³ *Ibid.*,

pertanggungjawaban hukum bagi pengembang, baik dalam ranah perdata, administratif, maupun pidana. Berbagai kajian menunjukkan bahwa lemahnya pengawasan dan penegakan hukum di sektor properti menyebabkan posisi konsumen menjadi semakin rentan, sehingga diperlukan penguatan mekanisme perlindungan konsumen yang lebih efektif dan berorientasi pada keadilan substantif⁴.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini memiliki urgensi yang signifikan, tidak hanya untuk mengkaji aspek hukum perizinan bangunan gedung pasca berlakunya kebijakan PBG, tetapi juga untuk menganalisis hubungan hukum antara pengembang dan konsumen dalam transaksi jual beli properti yang tidak memenuhi persyaratan perizinan. Novelty penelitian ini terletak pada pendekatan komprehensif yang mengintegrasikan rezim hukum bangunan gedung dengan hukum perlindungan konsumen, khususnya dalam konteks dinamika pembangunan perkotaan di Kota Surabaya. Dengan menelaah konsekuensi hukum bagi pemilik bangunan dan pengembang serta implikasinya terhadap perlindungan konsumen, penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi teoretis dan praktis dalam pengembangan hukum yang lebih adaptif, berkeadilan, dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada pengkajian norma hukum positif yang mengatur perizinan bangunan dan perlindungan konsumen dalam transaksi jual beli bangunan tanpa Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang relevan, bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu, serta bahan hukum tersier sebagai bahan penunjang. Seluruh bahan hukum dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif untuk menafsirkan norma hukum dan menarik kesimpulan dalam menjawab permasalahan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagaimana Kedudukan Hukum Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Bangunan PBG dalam Kerangka Hukum Perizinan Bangunan dan Perlindungan Konsumen Pasca Undang-Undang Cipta Kerja?

Kedudukan hukum konsumen dalam transaksi jual beli bangunan merupakan isu krusial dalam konteks pembangunan perkotaan, khususnya ketika objek yang diperjualbelikan tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagaimana diwajibkan dalam rezim hukum perizinan bangunan pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. PBG sebagai instrumen hukum pengganti Izin Mendirikan Bangunan (IMB) memiliki fungsi sentral dalam menjamin legalitas, keselamatan, dan kepatuhan bangunan terhadap standar teknis serta tata ruang. Ketika transaksi dilakukan atas bangunan yang tidak memenuhi kewajiban PBG, maka timbul persoalan hukum yang kompleks, tidak hanya menyangkut keabsahan administratif bangunan, tetapi juga menyentuh aspek perlindungan hak-hak konsumen sebagai pihak yang secara faktual berada dalam posisi yang lebih lemah dalam hubungan hukum dengan pengembang.

Kewajiban hukum pengembang menjadi titik awal analisis yang sangat penting. Pengembang, sebagai pelaku usaha di bidang properti, secara normatif diwajibkan untuk memastikan bahwa setiap bangunan yang dipasarkan dan diperjualbelikan telah memenuhi

⁴ Latuconsina, R. Y., Widiarty, W. S., & Pieris, J. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Sertifikasi Broker Property Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Action Research Literate*, 8(7). <https://doi.org/10.46799/arl.v8i7.454>.

seluruh persyaratan perizinan, termasuk memperoleh PBG sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kewajiban ini tidak hanya bersumber dari regulasi bangunan gedung, tetapi juga dari prinsip kehati-hatian dan itikad baik dalam hukum perjanjian. Pelanggaran terhadap kewajiban tersebut berpotensi menyebabkan transaksi kehilangan legitimasi hukumnya serta menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi konsumen, yang pada akhirnya dapat menempatkan pengembang dalam posisi bertanggung jawab secara hukum⁵.

Lebih lanjut, kedudukan hukum konsumen harus dianalisis dalam perspektif hukum perlindungan konsumen yang memberikan jaminan normatif terhadap hak-hak konsumen dalam setiap transaksi barang dan jasa. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen secara tegas mengatur hak konsumen untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan hukum suatu produk. Dalam konteks jual beli bangunan tanpa PBG, persoalan utama terletak pada apakah pengembang telah mengungkapkan secara transparan status perizinan bangunan kepada konsumen. Ketertutupan atau penyampaian informasi yang tidak lengkap mengenai ketiadaan PBG dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran hak konsumen dan mencerminkan praktik usaha yang tidak adil⁶.

Ketidaksiuaian antara kewajiban hukum pengembang dan praktik di lapangan berdampak langsung pada posisi tawar konsumen dalam hubungan hukum tersebut. Konsumen pada umumnya tidak memiliki kapasitas teknis maupun akses informasi yang memadai untuk memverifikasi status perizinan bangunan, sehingga sangat bergantung pada informasi yang diberikan oleh pengembang. Kondisi ini mempertegas adanya ketimpangan struktural dalam hubungan kontraktual antara pengembang dan konsumen. Oleh karena itu, analisis terhadap kedudukan hukum konsumen harus mempertimbangkan prinsip perlindungan terhadap pihak yang lemah sebagaimana dianut dalam hukum perlindungan konsumen modern, khususnya dalam sektor properti yang bernilai ekonomi tinggi dan berisiko hukum besar.

Penting untuk dikaji konsekuensi hukum yang dihadapi konsumen ketika telah terlanjur membeli bangunan tanpa PBG. Dalam situasi demikian, konsumen berpotensi menghadapi berbagai risiko hukum, mulai dari sanksi administratif terhadap bangunan, kesulitan dalam peralihan hak, hingga kemungkinan pembongkaran bangunan oleh pemerintah daerah. Penelitian ini akan mengkaji apakah konsumen memiliki dasar hukum untuk mengajukan gugatan ganti rugi terhadap pengembang, baik melalui mekanisme perdata, pengaduan ke lembaga perlindungan konsumen, maupun upaya hukum lainnya. Kajian ini menjadi penting untuk memperjelas posisi konsumen sebagai subjek hukum yang berhak memperoleh perlindungan dan pemulihan atas kerugian yang dialaminya⁷.

Perkembangan transaksi properti di era digital turut memperluas kompleksitas persoalan perlindungan konsumen dalam jual beli bangunan. Pemasaran dan penjualan properti melalui platform digital, media sosial, dan marketplace daring semakin marak, sering kali tanpa disertai verifikasi ketat terhadap legalitas bangunan yang ditawarkan. Kondisi ini menimbulkan tantangan baru bagi rezim perlindungan konsumen, karena mekanisme pengawasan konvensional tidak selalu mampu menjangkau transaksi berbasis digital. Oleh karena itu, penelitian ini juga menelaah sejauh mana regulasi yang ada mampu beradaptasi

⁵ Rizki, R., Gultom, L. A., & Banjarnahor, H. (2025). Tinjauan Yuridis Putusan Mahkamah Agung Nomor 486/PDT/2019/Pt MDN Tentang Mendirikan Bangunan Tanpa Izin. *Community Development Journal Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 6(1), 1345–1352. <https://doi.org/10.31004/cdj.v6i1.42417>.

⁶ Pramono, S. B., & Kurniati, G. (2023). Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Barang Online Di Indonesia. *Journal of Law, Education and Business*, 1(2), 166–178. <https://doi.org/10.57235/jleb.v1i2.1037>.

⁷ Maulana, M. J. (2024). Perlindungan Konsumen Dalam E-Commerce Terkait Kerugian. *Journal of Law Administration and Social Science*, 4(2), 265–275. <https://doi.org/10.54957/jolas.v4i2.569>.

dengan dinamika transaksi digital dan memberikan perlindungan efektif bagi konsumen dalam konteks jual beli bangunan tanpa PBG⁸.

Dengan mengintegrasikan analisis hukum perizinan bangunan, kewajiban pengembang, perlindungan konsumen, konsekuensi hukum, serta dinamika transaksi digital, penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran komprehensif mengenai kedudukan hukum konsumen dalam transaksi jual beli bangunan tanpa PBG pasca Undang-Undang Cipta Kerja. Secara khusus, penelitian ini bertujuan untuk memperkuat argumentasi normatif mengenai pentingnya perlindungan konsumen dalam sektor properti serta mendorong pengembangan kebijakan hukum yang lebih adaptif dan berkeadilan, terutama dalam konteks pembangunan perkotaan di Kota Surabaya.

Apakah Pengaturan Hukum Yang Berlaku Saat Ini Telah Memberikan Kepastian dan Perlindungan Hukum yang Memadai Bagi Konsumen Terhadap Praktik Penjualan Bangunan Tanpa PBG Oleh Pengembang?

Pengaturan hukum mengenai penjualan bangunan tanpa Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menimbulkan persoalan serius terkait kepastian dan perlindungan hukum bagi konsumen. Reformasi regulasi yang bertujuan untuk menyederhanakan perizinan bangunan pada dasarnya mengandung semangat efisiensi dan percepatan pembangunan, namun dalam praktiknya justru membuka ruang ketidakpastian hukum apabila tidak diimbangi dengan mekanisme pengawasan dan penegakan hukum yang efektif. Kondisi ini menjadi relevan ketika masih banyak konsumen yang secara faktual menghadapi kesulitan memperoleh properti yang memenuhi ketentuan hukum dan standar keselamatan, sehingga menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai sejauh mana pengaturan hukum yang berlaku saat ini benar-benar mampu melindungi kepentingan konsumen⁹.

Dalam konteks perlindungan konsumen, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen merupakan instrumen normatif utama yang memberikan jaminan atas hak konsumen untuk memperoleh keamanan, kenyamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa. Namun demikian, efektivitas undang-undang ini perlu diuji ketika dihadapkan pada praktik penjualan bangunan yang tidak memiliki PBG. Penjualan properti tanpa pemenuhan syarat perizinan menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara norma hukum dan praktik bisnis pengembang, khususnya terkait kewajiban memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur kepada konsumen. Sejumlah penelitian mengungkap bahwa masih banyak pengembang yang tidak secara transparan menginformasikan status hukum bangunan yang dipasarkan, sehingga konsumen berada dalam posisi yang dirugikan secara struktural dan yuridis¹⁰.

Selain aspek normatif, efektivitas perlindungan hukum bagi konsumen juga sangat bergantung pada peran dan kinerja instansi pemerintah, khususnya Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP). Secara kelembagaan, DPMPSTP memiliki mandat untuk menyelenggarakan pelayanan perizinan bangunan secara terpadu, cepat, dan transparan. Namun dalam praktiknya, proses pengurusan PBG sering kali dinilai lamban, kompleks, dan kurang responsif, sehingga menciptakan celah bagi pengembang untuk melakukan pembangunan tanpa izin yang sah. Kondisi ini secara tidak langsung memindahkan risiko hukum kepada konsumen sebagai pihak yang membeli bangunan

⁸ Novita, Y. D., & Santoso, B. (2021). Urgensi Pembaharuan Regulasi Perlindungan Konsumen Di Era Bisnis Digital. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 3(1), 46–58. <https://doi.org/10.14710/jphi.v3i1.46-58>.

⁹ Bahtiar, R. A. (2020). Potensi, Peran Pemerintah, Dan Tantangan Dalam Pengembangan E-Commerce Di Indonesia [Potency, Government Role, and Challenges of E-Commerce Development in Indonesia]. *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Publik*, 11(1), 13–25. <https://doi.org/10.22212/jekp.v11i1.1485>.

¹⁰ Azizah, N., Wahid, A., & Shiddiq, J. (2024). Kewajiban Pelaku Usaha Memberikan Informasi Yang Benar Ditinjau Dari Hukum Islam Dan Uupk. *Tj*, 3(02). <https://doi.org/10.64454/tj.v3i02.40>.

tersebut, baik dalam bentuk ketidakpastian status kepemilikan maupun potensi ancaman terhadap keselamatan dan ketertiban umum¹¹.

Permasalahan tersebut selanjutnya menimbulkan pertanyaan mengenai mekanisme perlindungan hukum yang tersedia bagi konsumen ketika telah terjadi transaksi jual beli bangunan tanpa PBG. Dalam hal ini, penting untuk dianalisis apakah konsumen memiliki akses yang efektif terhadap upaya hukum, seperti gugatan perdata atas dasar wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, serta kemungkinan pertanggungjawaban hukum pengembang. Ketentuan mengenai tanggung jawab pelaku usaha dalam hukum perlindungan konsumen seharusnya memberikan ruang bagi konsumen untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang dialami. Namun dalam praktik, ketidakjelasan regulasi sektoral dan lemahnya penegakan hukum sering kali menghambat konsumen dalam memperoleh perlindungan yang optimal¹².

Kompleksitas pengaturan hukum tersebut semakin meningkat seiring dengan perkembangan transaksi properti di era digital. Penjualan bangunan melalui platform daring dan media sosial mempercepat proses transaksi, tetapi sering kali mengabaikan aspek legalitas dan verifikasi status perizinan bangunan. Regulasi yang ada belum sepenuhnya mengantisipasi karakteristik transaksi digital, sehingga pengawasan terhadap praktik penjualan bangunan tanpa PBG menjadi semakin sulit. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara perkembangan teknologi dan kesiapan regulasi dalam memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi konsumen¹³.

Dalam menghadapi berbagai permasalahan tersebut, evaluasi terhadap pengaturan hukum yang berlaku menjadi suatu keniscayaan. Salah satu pendekatan yang relevan adalah penguatan sistem digitalisasi administrasi perizinan bangunan yang terintegrasi dan mudah diakses oleh publik. Transparansi informasi mengenai status PBG diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi konsumen sebelum melakukan transaksi. Selain itu, penegakan hukum yang konsisten terhadap pengembang yang melanggar ketentuan perizinan juga menjadi faktor kunci dalam menciptakan efek jera dan meningkatkan kepatuhan hukum di sektor properti¹⁴.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa meskipun pengaturan hukum terkait perizinan bangunan dan perlindungan konsumen secara normatif telah tersedia, implementasinya masih menghadapi berbagai tantangan struktural dan institusional. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk menilai secara kritis apakah pengaturan hukum yang berlaku saat ini benar-benar telah memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang memadai bagi konsumen, sekaligus merumuskan rekomendasi perbaikan regulasi dan mekanisme perlindungan hukum yang lebih adaptif, khususnya dalam konteks penjualan bangunan tanpa PBG oleh pengembang.

KESIMPULAN

Penelitian ini memberikan beberapa saran sebagai berikut. Secara normatif, diperlukan penguatan pengaturan hukum yang secara tegas mengaitkan kewajiban kepemilikan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dengan tanggung jawab hukum pengembang dalam transaksi jual beli properti. Harmonisasi antara regulasi bangunan gedung, hukum

¹¹ Nurani, R. (2024). Kapasitas Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Dalam Memberikan Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Di Kota Tebing Tinggi. *SJN-Par*, 1(2), 1–14. <https://doi.org/10.32734/sajjana.v1i2.18621>.

¹² Septian, A. (2025). Pertanggungjawaban Pidana Bagi Kurir Yang Menyebarkan Luaskan Foto Konsumen Di Media Sosial. *Lex Journal Kajian Hukum Dan Keadilan*, 9(1), 288–310. <https://doi.org/10.25139/lex.v9i1.10974>.

¹³ Novita, Y. D., & Santoso, B. (2021). Urgensi Pembaharuan Regulasi Perlindungan Konsumen Di Era Bisnis Digital. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 3(1), 46–58. <https://doi.org/10.14710/jphi.v3i1.46-58>.

¹⁴ Rizki, R., Gultom, L. A., & Banjarnahor, H. (2025). Tinjauan Yuridis Putusan Mahkamah Agung Nomor 486/PDT/2019/Pt MDN Tentang Mendirikan Bangunan Tanpa Izin. *Community Development Journal Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 6(1), 1345–1352. <https://doi.org/10.31004/cdj.v6i1.42417>

perlindungan konsumen, dan hukum perumahan perlu dilakukan agar tidak menimbulkan celah interpretasi yang merugikan konsumen. Selain itu, perlu dipertimbangkan pengaturan yang lebih eksplisit mengenai sanksi dan pertanggungjawaban hukum pengembang dalam hal penjualan bangunan tanpa PBG, guna meningkatkan kepastian dan efek jera.

Secara praktis, pemerintah daerah melalui instansi terkait, khususnya Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), perlu meningkatkan transparansi dan aksesibilitas informasi mengenai status perizinan bangunan melalui sistem digital yang terintegrasi dan mudah diakses oleh masyarakat. Pengawasan terhadap praktik penjualan properti, termasuk yang dilakukan melalui platform digital, juga perlu diperkuat agar konsumen dapat terlindungi sejak tahap pra-transaksi. Di sisi lain, konsumen diharapkan lebih proaktif dalam memastikan legalitas bangunan sebelum melakukan transaksi, sementara pengembang dituntut untuk menjalankan prinsip itikad baik dan kepatuhan hukum sebagai bagian dari tanggung jawab profesional dan sosialnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Bahtiar, R. A. (2020). Potensi, Peran Pemerintah, Dan Tantangan Dalam Pengembangan E-Commerce Di Indonesia [Potency, Government Role, and Challenges of E-Commerce Development in Indonesia]. *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Publik*, 11(1), 13–25. <https://doi.org/10.22212/jekp.v11i1.1485>
- Septian, A. (2025). Pertanggungjawaban Pidana Bagi Kurir Yang Menyebarkan Foto Luakan Foto Konsumen Di Media Sosial. *Lex Journal Kajian Hukum Dan Keadilan*, 9(1), 288–310. <https://doi.org/10.25139/lex.v9i1.10974>
- Azizah, N., Wahid, A., & Shiddiq, J. (2024). Keharusan Pelaku Usaha Memberikan Informasi Yang Benar Ditinjau Dari Hukum Islam Dan Uupk. *Tj*, 3(02). <https://doi.org/10.64454/tj.v3i02.40>
- Nurani, R. (2024). Kapasitas Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Dalam Memberikan Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Di Kota Tebing Tinggi. *SJN-Par*, 1(2), 1–14. <https://doi.org/10.32734/sajjana.v1i2.18621>
- Saputra, S. A., Haskar, E., & Farda, N. F. (2024). Aspek Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan Ruko Di Kota Bukittinggi Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002. *Yustisi*, 11(1), 359–368. <https://doi.org/10.32832/yustisi.v11i1.16218>
- Pramono, S. B., & Kurniati, G. (2023). Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Barang Online Di Indonesia. *Journal of Law, Education and Business*, 1(2), 166–178. <https://doi.org/10.57235/jleb.v1i2.1037>
- Maulana, M. J. (2024). Perlindungan Konsumen Dalam E-Commerce Terkait Kerugian. *Journal of Law Administration and Social Science*, 4(2), 265–275. <https://doi.org/10.54957/jolas.v4i2.569>
- Rizki, R., Gultom, L. A., & Banjarnahor, H. (2025). Tinjauan Yuridis Putusan Mahkamah Agung Nomor 486/PDT/2019/Pt MDN Tentang Mendirikan Bangunan Tanpa Izin. *Community Development Journal Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 6(1), 1345–1352. <https://doi.org/10.31004/cdj.v6i1.42417>
- Ridlo, A. A., & Arsali, I. (2024). Dinamika Penegakkan Hukum Lingkungan Di Indonesia Dalam Menghadapi Problematika Lingkungan Hidup. *Journal Presumption of Law*, 6(2), 140–157. <https://doi.org/10.31949/jpl.v6i2.8788>
- Novita, Y. D., & Santoso, B. (2021). Urgensi Pembaharuan Regulasi Perlindungan Konsumen Di Era Bisnis Digital. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 3(1), 46–58. <https://doi.org/10.14710/jphi.v3i1.46-58>

- Arrasyid, M., & Utama, E. P. (2025). Analisis Yuridis Mengenai Aspek Perlindungan Konsumen Yang Berkeadilan Dalam Studi Kasus Wanprestasi Terhadap Developer Dalam Kasus Jual Beli Properti. *HMRM*, 3(2), 10–15. <https://doi.org/10.37010/hmr.v3i2.72>
- Latuconsina, R. Y., Widiarty, W. S., & Pieris, J. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Sertifikasi Broker Property Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Action Research Literate*, 8(7). <https://doi.org/10.46799/ar.v8i7.454>
- Firdaus, M. A., & Ristiawati, R. (2022). Implementing Building Permits in Wetland Environmental Areas in Banjarmasin City. *The Innovation of Social Studies Journal*, 4(1), 53. <https://doi.org/10.20527/iis.v4i1.5687>