JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455
DOI: https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i5
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 1 Juli 2026 | **Revised**: 15 Agustus 2026 | **Accepted**: 28 Agustus 2026

Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Penyalahgunaan Perjanjian *Indent*/*Booking fee* Dalam Transaksi Pra Jual Beli Properti di Indonesia

Zahrial Sobri[1], Ali Huristak Hartawan Hasibuan[2], David Novan Setyawan[3]
[1] Fakultas Hukum Universitas Islam Kadiri, Kediri, Indonesia, zahrialsobri@student.uniska-kediri.ac.id
[2] Fakultas Hukum Universitas Islam Kadiri, Kediri, Indonesia, alihasibuan@uniska-kediri.ac.id
[2] Fakultas Hukum Universitas Islam Kadiri, Kediri, Indonesia, davidnovian@uniska-kediri.ac.id

Corresponding Author: zahrialsobri@student.uniska-kediri.ac.id

Abstrak: *The development of the property sector in Indonesia has encouraged the emergence of pre-sale transaction practices conducted through indent agreements and booking fee payments prior to the execution of a definitive sale and purchase agreement. These practices provide convenience for business actors in marketing their properties while also offering consumers the opportunity to secure their desired property units. However, in practice, the use of indent agreements and booking fees frequently gives rise to legal issues when business actors unilaterally cancel transactions, delay construction projects, or retain consumers' funds without a clear legal basis. Such circumstances create an imbalance in the legal positions of business actors and consumers within property transactions. This study aims to analyze the forms of legal protection available to consumers who suffer losses as a result of the misuse of indent agreements or booking fees in pre-sale property transactions in Indonesia. It also seeks to examine the legal responsibilities of business actors and evaluate the effectiveness of the existing legal framework in providing legal certainty and consumer protection. The research employs a normative legal research method using statutory, conceptual, and case approaches through the analysis of various regulations related to consumer protection and the property sector. The findings indicate that the misuse of indent agreements and booking fees has the potential to violate consumers' rights as stipulated in Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection. Legal protection for consumers may be implemented through both preventive and repressive mechanisms involving the government, dispute resolution institutions, and the courts. The legal liability of business actors may include the refund of consumers' funds, payment of compensation, fulfillment of contractual obligations, and the imposition of administrative sanctions in accordance with the applicable laws and regulations.*

Keywords: *Consumer Protection, Booking fee, Property Indent Agreement, Pre-Sale Transaction, Property Developer.*

Abstrak : Perkembangan sektor properti di Indonesia telah mendorong munculnya praktik transaksi pra jual beli yang dilakukan melalui mekanisme *indent* dan pembayaran *booking fee* sebelum adanya perjanjian jual beli yang definitif. Praktik tersebut memberikan kemudahan bagi pelaku usaha dalam melakukan pemasaran sekaligus memberikan kesempatan kepada konsumen untuk memperoleh unit properti yang diinginkan. Kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa penggunaan perjanjian *indent* dan *booking fee* sering kali menimbulkan permasalahan hukum ketika pelaku usaha membatalkan transaksi secara sepihak, menunda pembangunan, atau menahan dana konsumen tanpa dasar hukum yang jelas. Kondisi tersebut menyebabkan terjadinya ketidakseimbangan posisi hukum antara pelaku usaha dan konsumen dalam transaksi properti. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen yang dirugikan akibat penyalahgunaan perjanjian *indent* atau *booking fee* dalam transaksi pra jual beli properti di Indonesia. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengkaji tanggung jawab hukum pelaku usaha serta efektivitas pengaturan hukum yang berlaku dalam memberikan kepastian dan perlindungan bagi konsumen. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus melalui analisis berbagai regulasi yang berkaitan dengan perlindungan konsumen dan sektor properti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyalahgunaan perjanjian *indent* dan *booking fee* berpotensi melanggar hak-hak konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Perlindungan hukum terhadap konsumen dapat dilakukan melalui mekanisme preventif dan represif yang melibatkan pemerintah, lembaga penyelesaian sengketa, serta pengadilan. Tanggung jawab pelaku usaha dapat berupa pengembalian dana, pembayaran ganti rugi, pemenuhan prestasi, maupun sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci: Perlindungan Konsumen, *Booking fee*, *Indent* Properti, Pra Jual Beli, Pengembang Properti.

PENDAHULUAN

Pembangunan sektor properti merupakan salah satu sektor strategis yang memiliki kontribusi besar terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Keberadaan sektor ini tidak hanya berfungsi sebagai penyedia sarana hunian bagi masyarakat, tetapi juga berperan dalam mendorong perkembangan berbagai sektor ekonomi lainnya yang saling berkaitan. Aktivitas pembangunan perumahan, apartemen, rumah susun, kawasan komersial, dan kawasan permukiman mampu menciptakan efek pengganda ekonomi yang luas melalui peningkatan kebutuhan bahan bangunan, jasa konstruksi, tenaga kerja, pembiayaan perbankan, serta sektor perdagangan dan industri pendukung lainnya. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perkembangan sektor properti memiliki hubungan yang erat dengan tingkat pertumbuhan ekonomi suatu negara. Pemerintah Indonesia menempatkan sektor properti sebagai salah satu sektor prioritas pembangunan nasional karena berkaitan langsung dengan pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat terhadap tempat tinggal yang layak. Pemenuhan kebutuhan hunian juga merupakan bagian dari pelaksanaan hak asasi manusia sebagaimana dijamin dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, serta memperoleh lingkungan hidup yang baik dan sehat. Peranan strategis sektor properti tersebut menyebabkan pemerintah terus berupaya menciptakan iklim investasi yang kondusif agar pembangunan perumahan dapat berlangsung secara berkelanjutan. Peningkatan kebutuhan masyarakat terhadap hunian yang layak juga mendorong pertumbuhan jumlah pengembang yang terlibat dalam bisnis properti. Persaingan yang semakin ketat di antara para

pelaku usaha kemudian melahirkan berbagai inovasi pemasaran untuk menarik minat konsumen.

Perkembangan dunia usaha yang semakin kompetitif mendorong para pengembang untuk menerapkan berbagai strategi pemasaran yang dianggap mampu meningkatkan penjualan unit properti. Salah satu strategi yang banyak digunakan dalam praktik bisnis properti modern adalah pemasaran unit sebelum pembangunan selesai dilaksanakan atau yang dikenal dengan istilah *pre-project selling*. Sistem pemasaran tersebut memungkinkan pengembang menawarkan unit properti kepada masyarakat pada saat bangunan belum selesai dibangun bahkan sebelum pembangunan fisik dimulai secara keseluruhan. Pengembang memanfaatkan metode tersebut untuk memperoleh sumber pendanaan awal yang dapat digunakan dalam mendukung proses pembangunan proyek. Keuntungan lain yang diperoleh pengembang adalah kemampuan untuk mengetahui tingkat minat pasar terhadap produk yang ditawarkan sehingga risiko kerugian dapat diminimalkan sejak awal. Konsumen juga memperoleh keuntungan karena harga unit yang ditawarkan pada tahap awal pemasaran biasanya lebih rendah dibandingkan harga setelah proyek selesai dibangun. Kondisi tersebut menyebabkan sistem pemasaran pra pembangunan menjadi salah satu metode yang banyak diminati oleh masyarakat. Hubungan hukum antara pengembang dan konsumen dalam sistem tersebut umumnya diawali melalui mekanisme perjanjian *indent* yang disertai pembayaran *booking fee* sebagai tanda pemesanan unit. Perjanjian tersebut berkembang menjadi instrumen hukum yang lazim digunakan dalam transaksi properti di Indonesia. Praktik tersebut pada dasarnya diperbolehkan sepanjang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan menjadi faktor penting untuk mencegah terjadinya kerugian bagi konsumen.

Perjanjian *indent* merupakan bentuk perikatan pendahuluan yang dilakukan antara konsumen dan pengembang sebelum lahirnya perjanjian jual beli yang bersifat final. Hubungan hukum tersebut muncul karena adanya kesepakatan para pihak mengenai pemesanan suatu unit properti yang akan dibangun atau dipasarkan pada masa yang akan datang. Konsumen yang berminat terhadap unit tertentu diwajibkan membayar sejumlah uang yang dikenal dengan istilah *booking fee* atau biaya pemesanan. Dana tersebut diberikan sebagai bukti keseriusan konsumen dalam melakukan pemesanan terhadap unit yang ditawarkan oleh pengembang. Perspektif hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Pemenuhan syarat tersebut menjadi dasar bagi lahirnya hubungan hukum yang mengikat para pihak. Asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian yang dibuat. Kebebasan tersebut tidak bersifat mutlak karena harus tetap memperhatikan ketentuan hukum, kesusilaan, kepatutan, dan kepentingan umum. Perjanjian *indent* yang dibuat secara sah pada prinsipnya mengikat para pihak sebagaimana undang-undang. Pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak harus didasarkan pada prinsip itikad baik agar tujuan hukum dapat tercapai secara optimal.

Permasalahan hukum muncul ketika praktik penggunaan *booking fee* mengalami penyimpangan dari fungsi utamanya sebagai instrumen pengikatan awal dalam transaksi properti. Sejumlah pengembang memanfaatkan posisi dominannya untuk menetapkan berbagai klausula yang memberikan keuntungan sepihak kepada pelaku usaha tanpa mempertimbangkan kepentingan konsumen secara proporsional. Salah satu bentuk penyimpangan yang sering ditemukan adalah pencantuman klausula bahwa *booking fee* tidak dapat dikembalikan dalam keadaan apa pun, termasuk ketika pembatalan transaksi terjadi

akibat kesalahan pengembang. Praktik tersebut menimbulkan persoalan hukum karena berpotensi menghilangkan hak konsumen untuk memperoleh perlindungan atas kerugian yang dialaminya. Konsumen sering kali tidak memahami konsekuensi hukum dari klausula yang dicantumkan dalam dokumen pemesanan karena informasi yang diberikan oleh pengembang tidak dilakukan secara transparan. Situasi tersebut menyebabkan konsumen berada pada posisi yang rentan terhadap berbagai bentuk penyalahgunaan perjanjian. Ketidakseimbangan hubungan hukum antara pengembang dan konsumen menjadi semakin nyata ketika konsumen tidak memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi terhadap isi kontrak yang ditawarkan. Pengembang umumnya telah menyiapkan dokumen standar yang harus diterima oleh konsumen secara utuh. Keadaan tersebut berpotensi menimbulkan ketidakadilan kontraktual yang bertentangan dengan prinsip perlindungan konsumen. Intervensi hukum diperlukan untuk memastikan bahwa hak-hak konsumen tetap terlindungi dalam setiap transaksi properti.

Posisi konsumen dalam transaksi properti pada umumnya berada dalam kondisi yang lebih lemah dibandingkan dengan pelaku usaha. Ketimpangan tersebut terjadi karena pengembang memiliki akses informasi, kemampuan ekonomi, sumber daya manusia, dan pengetahuan hukum yang lebih besar dibandingkan konsumen. Konsumen sering kali hanya memperoleh informasi yang disampaikan oleh pengembang melalui brosur, iklan, atau penjelasan pemasaran yang belum tentu menggambarkan kondisi sebenarnya. Teori perlindungan konsumen menjelaskan bahwa hubungan antara pelaku usaha dan konsumen tidak selalu berada dalam posisi yang seimbang. Az. Nasution menyatakan bahwa perlindungan konsumen diperlukan untuk menciptakan keseimbangan kedudukan antara pelaku usaha dan konsumen dalam kegiatan perdagangan barang dan jasa. Janus Sidabalok juga berpendapat bahwa perlindungan konsumen merupakan segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Ketidakseimbangan posisi tawar tersebut menyebabkan konsumen sering kali tidak memiliki kemampuan yang cukup untuk memperjuangkan hak-haknya ketika terjadi sengketa. Pengembang memiliki kemampuan yang lebih besar dalam menentukan syarat dan ketentuan transaksi. Konsumen pada akhirnya hanya diberikan pilihan untuk menerima atau menolak isi perjanjian yang telah disusun sebelumnya. Kondisi tersebut menunjukkan pentingnya keberadaan regulasi yang mampu melindungi konsumen dari tindakan sewenang-wenang pelaku usaha. Perlindungan hukum menjadi instrumen utama dalam mewujudkan hubungan hukum yang adil dan seimbang.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen hadir sebagai dasar hukum yang memberikan jaminan perlindungan terhadap hak-hak konsumen dalam berbagai jenis transaksi, termasuk transaksi properti. Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan sejumlah hak kepada konsumen, antara lain hak atas kenyamanan, keamanan, keselamatan, hak untuk memilih barang dan jasa, hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur, serta hak untuk mendapatkan kompensasi apabila mengalami kerugian. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa negara memberikan perhatian yang serius terhadap perlindungan konsumen sebagai pihak yang rentan dalam hubungan hukum dengan pelaku usaha. Pelaksanaan transaksi properti yang melibatkan nilai ekonomi tinggi menuntut adanya transparansi informasi yang memadai agar konsumen dapat mengambil keputusan secara rasional. Pengembang memiliki kewajiban untuk menyampaikan seluruh informasi penting yang berkaitan dengan status tanah, perizinan, spesifikasi bangunan, jadwal pembangunan, serta ketentuan mengenai *booking fee*. Pelanggaran terhadap kewajiban tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang merugikan konsumen. Perlindungan hukum yang diberikan oleh undang-undang bertujuan untuk menciptakan keseimbangan antara kepentingan pelaku usaha dan konsumen. Kepastian hukum dalam transaksi properti menjadi faktor penting untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Keberadaan Undang-Undang Perlindungan Konsumen merupakan manifestasi tanggung jawab negara dalam melindungi

masyarakat dari praktik usaha yang tidak jujur. Pelaksanaan ketentuan tersebut harus dilakukan secara efektif agar tujuan pembentukan undang-undang dapat tercapai.

Pengaturan mengenai pemasaran properti sebelum pembangunan selesai juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 42 undang-undang tersebut mengatur bahwa pemasaran rumah yang masih dalam tahap pembangunan hanya dapat dilakukan apabila pengembang telah memenuhi sejumlah persyaratan tertentu. Persyaratan tersebut meliputi kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah, perizinan pembangunan, dan jaminan pembangunan dari lembaga penjamin. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa hukum Indonesia tidak memberikan kebebasan mutlak kepada pengembang dalam melakukan pemasaran properti. Negara mewajibkan adanya kepastian hukum terlebih dahulu sebelum pengembang menawarkan unit kepada masyarakat. Tujuan pengaturan tersebut adalah untuk melindungi konsumen dari risiko kegagalan pembangunan dan berbagai bentuk penyalahgunaan pemasaran. Konsumen berhak memperoleh jaminan bahwa proyek yang ditawarkan memiliki dasar hukum yang jelas dan dapat direalisasikan sesuai dengan perencanaan. Pengembang yang melakukan pemasaran tanpa memenuhi persyaratan yang ditentukan berpotensi melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Keberadaan regulasi tersebut merupakan bentuk perlindungan preventif yang diberikan oleh negara kepada masyarakat. Perlindungan preventif memiliki fungsi untuk mencegah terjadinya sengketa sebelum kerugian benar-benar dialami oleh konsumen. Efektivitas pelaksanaan regulasi tersebut menjadi salah satu faktor penting dalam mewujudkan kepastian hukum di bidang properti.

Persoalan lain yang sering muncul dalam praktik perjanjian *indent* adalah penggunaan klausula baku yang merugikan konsumen. Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen secara tegas melarang pelaku usaha mencantumkan klausula baku yang menyatakan pengalihan tanggung jawab, penolakan pengembalian uang, atau ketentuan lain yang merugikan konsumen. Larangan tersebut menunjukkan bahwa kebebasan berkontrak tidak dapat digunakan sebagai alasan untuk menciptakan ketentuan yang bertentangan dengan prinsip keadilan. Klausula yang menyatakan bahwa *booking fee* tidak dapat dikembalikan dalam keadaan apa pun harus diuji kesesuaiannya dengan ketentuan perlindungan konsumen. Pengembang tidak dapat secara sepihak menghilangkan hak konsumen untuk memperoleh pengembalian dana apabila pembatalan transaksi terjadi akibat kesalahan atau wanprestasi dari pihak pengembang. Perspektif teori keadilan kontraktual menghendaki adanya distribusi hak dan kewajiban yang proporsional di antara para pihak. Keberadaan klausula yang memberikan keuntungan berlebihan kepada satu pihak dapat mengakibatkan terjadinya ketidakadilan dalam hubungan kontraktual. Konsumen sebagai pihak yang lebih lemah harus memperoleh perlindungan hukum yang memadai terhadap klausula yang merugikan. Pengawasan terhadap penggunaan klausula baku menjadi penting untuk memastikan bahwa transaksi properti berlangsung secara adil. Penegakan hukum yang konsisten diperlukan agar ketentuan perlindungan konsumen tidak hanya menjadi norma tertulis semata.

Realitas praktik di lapangan menunjukkan bahwa sengketa terkait perjanjian *indent* dan *booking fee* masih sering terjadi di berbagai daerah di Indonesia. Sengketa tersebut umumnya muncul akibat keterlambatan pembangunan, perubahan spesifikasi bangunan, pembatalan sepihak oleh pengembang, kegagalan proyek, maupun penolakan pengembalian *booking fee*. Konsumen sering kali mengalami kesulitan dalam memperoleh haknya karena proses penyelesaian sengketa membutuhkan biaya, waktu, dan pemahaman hukum yang memadai. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang tersedia belum sepenuhnya mampu memberikan rasa keadilan kepada masyarakat. Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum menjadi perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif bertujuan mencegah

terjadinya pelanggaran melalui pengaturan yang jelas, sedangkan perlindungan represif bertujuan menyelesaikan sengketa setelah terjadi pelanggaran. Permasalahan *booking fee* menunjukkan bahwa kedua bentuk perlindungan tersebut masih menghadapi berbagai kendala dalam implementasinya. Pengawasan terhadap kegiatan pemasaran properti belum berjalan secara optimal sehingga masih ditemukan berbagai pelanggaran di lapangan. Mekanisme penyelesaian sengketa juga belum sepenuhnya mampu memberikan pemulihan yang cepat dan efektif bagi konsumen. Keadaan tersebut memerlukan evaluasi terhadap efektivitas regulasi yang berlaku saat ini. Pembenahan sistem perlindungan hukum menjadi kebutuhan yang mendesak untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

Berdasarkan uraian tersebut dapat dipahami bahwa penyalahgunaan perjanjian *indent* dan *booking fee* dalam transaksi pra jual beli properti merupakan persoalan hukum yang memiliki dampak signifikan terhadap perlindungan konsumen. Keberadaan berbagai regulasi yang mengatur perlindungan konsumen dan pemasaran properti belum sepenuhnya mampu mencegah terjadinya praktik yang merugikan masyarakat. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan normatif dengan realitas pelaksanaannya di lapangan. Penelitian mengenai perlindungan hukum konsumen terhadap penyalahgunaan perjanjian *indent* dan *booking fee* menjadi penting untuk dilakukan karena dapat memberikan gambaran mengenai efektivitas hukum yang berlaku saat ini. Penelitian ini juga diperlukan untuk mengidentifikasi berbagai kelemahan dalam pengaturan maupun pelaksanaannya sehingga dapat dirumuskan rekomendasi perbaikan yang lebih komprehensif. Kajian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perlindungan konsumen dan hukum properti. Hasil penelitian juga dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam melakukan pembaruan regulasi yang lebih responsif terhadap perkembangan praktik bisnis properti. Manfaat lain yang diharapkan adalah terciptanya peningkatan kesadaran hukum bagi pelaku usaha dan masyarakat mengenai pentingnya perlindungan konsumen dalam transaksi properti. Kepastian hukum yang kuat akan mendorong terciptanya iklim investasi yang sehat dan berkeadilan. Tujuan akhir dari perlindungan hukum tersebut adalah terwujudnya keseimbangan hak dan kewajiban antara pengembang dan konsumen dalam setiap transaksi properti di Indonesia.

Rumusan Masalah

1) Bagaimana kewajiban pengembang dalam perjanjian pra jual beli property terkait dengan pembayaran *indent*/ *booking fee* dan implikasi wanprestasi bagi konsumen?
2) Apa saja bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen terhadap penyalahgunaan *booking fee* oleh pengembang dalam transaksi jual beli property?

Tinjauan Pustaka

1) Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan konsep fundamental dalam ilmu hukum yang memiliki tujuan utama untuk menjamin terpenuhinya hak dan kepentingan setiap subjek hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Keberadaan perlindungan hukum menjadi indikator penting dalam menilai kualitas suatu negara hukum karena hukum pada hakikatnya tidak hanya berfungsi sebagai alat pengatur kehidupan sosial, melainkan juga sebagai sarana perlindungan terhadap kepentingan manusia. Negara yang menjunjung tinggi prinsip supremasi hukum wajib memberikan jaminan perlindungan kepada seluruh warga negara tanpa membedakan status sosial, ekonomi, maupun kedudukannya di hadapan hukum. Perlindungan hukum berfungsi untuk menciptakan keseimbangan antara hak dan kewajiban setiap individu sehingga tidak terjadi penyalahgunaan kekuasaan maupun pelanggaran hak oleh pihak tertentu. Keberadaan perlindungan hukum juga menjadi instrumen penting dalam mewujudkan tujuan hukum yang meliputi keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Fungsi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum memiliki posisi sentral dalam setiap hubungan

hukum yang terjadi di masyarakat. Hubungan hukum yang sehat hanya dapat terwujud apabila terdapat jaminan perlindungan terhadap hak-hak para pihak yang terlibat dalam hubungan tersebut.

Konsep perlindungan hukum memperoleh legitimasi konstitusional dalam sistem hukum Indonesia melalui Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum. Ketentuan tersebut mengandung konsekuensi bahwa seluruh penyelenggaraan kehidupan bernegara harus didasarkan pada hukum serta menjamin perlindungan terhadap hak-hak warga negara. Perlindungan hukum dalam negara hukum tidak hanya bersifat formal, tetapi juga harus diwujudkan secara nyata melalui berbagai kebijakan dan peraturan perundang-undangan yang menjamin penghormatan terhadap hak asasi manusia. Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan jaminan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum merupakan hak konstitusional yang wajib dipenuhi oleh negara. Pelaksanaan perlindungan hukum tidak dapat dipisahkan dari upaya mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Keberadaan norma konstitusional tersebut menjadi dasar filosofis dan yuridis bagi pembentukan berbagai regulasi yang bertujuan melindungi masyarakat dari tindakan yang merugikan.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum merupakan upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam mempertahankan hak-haknya. Pandangan tersebut menempatkan hukum sebagai sarana yang memberikan kemampuan kepada individu untuk memperoleh perlindungan ketika haknya terancam atau dilanggar oleh pihak lain. Hukum tidak hanya berfungsi sebagai seperangkat norma yang mengatur perilaku masyarakat, tetapi juga sebagai alat pemberdayaan yang memungkinkan setiap orang memperjuangkan hak-haknya secara sah. Pemikiran Satjipto Rahardjo menunjukkan bahwa perlindungan hukum memiliki dimensi yang bersifat aktif karena memberikan ruang bagi masyarakat untuk menggunakan mekanisme hukum dalam mempertahankan kepentingannya. Perspektif tersebut sejalan dengan konsep hukum progresif yang menempatkan manusia sebagai tujuan utama hukum. Keberadaan hukum harus mampu memberikan manfaat nyata bagi masyarakat dan tidak semata-mata berorientasi pada penerapan aturan secara formalistik. Perlindungan hukum yang efektif harus mampu menjawab kebutuhan masyarakat akan keadilan substantif dalam setiap hubungan hukum yang terjadi.

Pendapat lain dikemukakan oleh Setiono yang menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa maupun pihak lain yang bertentangan dengan aturan hukum. Definisi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum memiliki fungsi preventif sekaligus represif dalam menjaga hak-hak masyarakat. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya pelanggaran hak melalui pembentukan norma hukum yang jelas dan mekanisme pengawasan yang efektif. Perlindungan hukum represif bertujuan memberikan penyelesaian terhadap sengketa atau pelanggaran yang telah terjadi melalui lembaga peradilan maupun lembaga penyelesaian sengketa lainnya. Kedua bentuk perlindungan tersebut memiliki peranan yang saling melengkapi dalam mewujudkan sistem hukum yang berkeadilan. Keberadaan regulasi tanpa mekanisme penegakan hukum yang efektif akan mengurangi fungsi perlindungan hukum secara keseluruhan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum harus dipahami sebagai suatu sistem yang mencakup aspek normatif dan aspek implementatif secara bersamaan.

Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan atau tindakan pemerintah memperoleh bentuk yang definitif. Perlindungan hukum represif berfungsi menyelesaikan sengketa yang timbul akibat adanya pelanggaran hak melalui mekanisme peradilan atau lembaga penyelesaian sengketa lainnya. Teori yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon memiliki relevansi yang sangat kuat dalam hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha. Konsumen memerlukan perlindungan preventif melalui pembentukan regulasi yang mengatur secara rinci hak dan kewajiban para pihak dalam suatu transaksi. Konsumen juga membutuhkan perlindungan represif berupa akses terhadap lembaga penyelesaian sengketa yang mampu memberikan keadilan secara cepat, sederhana, dan biaya ringan. Penerapan kedua bentuk perlindungan tersebut secara seimbang akan menciptakan sistem perlindungan hukum yang lebih efektif dalam melindungi kepentingan masyarakat.

Perlindungan hukum memiliki hubungan yang erat dengan teori negara kesejahteraan atau *welfare state*. Teori negara kesejahteraan menempatkan negara sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk menjamin kesejahteraan masyarakat melalui berbagai kebijakan publik dan instrumen hukum. Negara tidak hanya berfungsi sebagai penjaga ketertiban umum, tetapi juga sebagai aktor yang aktif dalam mengatasi ketimpangan sosial dan ekonomi. Peran tersebut diwujudkan melalui pembentukan regulasi yang melindungi kelompok masyarakat yang berada pada posisi lemah dalam suatu hubungan hukum. Konsumen merupakan salah satu kelompok yang memerlukan perlindungan khusus karena sering menghadapi ketidakseimbangan informasi dan posisi tawar dalam bertransaksi dengan pelaku usaha. Intervensi negara melalui regulasi perlindungan konsumen merupakan bentuk konkret pelaksanaan prinsip negara kesejahteraan. Kehadiran hukum perlindungan konsumen menunjukkan bahwa negara memiliki tanggung jawab untuk menciptakan hubungan hukum yang adil dan seimbang antara konsumen dan pelaku usaha.

Dalam perspektif teori keadilan, perlindungan hukum memiliki keterkaitan yang erat dengan pemikiran Aristoteles mengenai keadilan distributif dan keadilan korektif. Keadilan distributif menekankan pentingnya pembagian hak dan kewajiban secara proporsional sesuai dengan kedudukan masing-masing pihak. Keadilan korektif berfungsi memulihkan keseimbangan yang terganggu akibat adanya pelanggaran hak atau tindakan yang merugikan pihak lain. Penerapan konsep keadilan tersebut dalam perlindungan hukum bertujuan memastikan bahwa setiap individu memperoleh perlakuan yang adil sesuai dengan hak dan kewajibannya. Konsumen yang mengalami kerugian akibat tindakan pelaku usaha berhak memperoleh pemulihan melalui mekanisme hukum yang tersedia. Pemulihan tersebut dapat berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau bentuk kompensasi lainnya yang sesuai dengan ketentuan hukum. Perspektif keadilan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak hanya berorientasi pada kepastian hukum, tetapi juga pada pencapaian keadilan substantif bagi para pihak.

Urgensi perlindungan hukum semakin terlihat dalam transaksi properti yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan risiko hukum yang kompleks. Transaksi properti sering melibatkan hubungan hukum antara konsumen dan pengembang yang memiliki kapasitas ekonomi, informasi, dan pengalaman yang tidak seimbang. Pengembang umumnya memiliki pemahaman yang lebih baik mengenai aspek teknis, administratif, dan hukum yang berkaitan dengan objek properti yang dipasarkan. Konsumen sering kali berada pada posisi yang lebih lemah karena keterbatasan informasi dan kemampuan untuk melakukan verifikasi terhadap status hukum objek yang ditawarkan. Ketimpangan tersebut berpotensi menimbulkan praktik-praktik yang merugikan konsumen apabila tidak diimbangi dengan

perlindungan hukum yang memadai. Risiko kerugian menjadi semakin besar ketika transaksi dilakukan pada tahap pra jual beli melalui mekanisme *booking fee* atau perjanjian *indent*. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum memiliki peranan penting dalam menciptakan keseimbangan hubungan hukum antara konsumen dan pengembang properti.

Penyalahgunaan *booking fee* dan perjanjian *indent* dalam transaksi pra jual beli properti merupakan salah satu permasalahan yang sering menimbulkan sengketa di masyarakat. Praktik tersebut biasanya terjadi ketika pengembang menawarkan unit properti yang belum memiliki kepastian mengenai aspek perizinan, status tanah, maupun kesiapan pembangunan. Konsumen diminta membayar sejumlah uang sebagai tanda jadi tanpa memperoleh informasi yang lengkap mengenai kondisi hukum objek properti yang ditawarkan. Situasi tersebut berpotensi menimbulkan kerugian apabila pembangunan tidak terlaksana atau terjadi pembatalan transaksi secara sepihak oleh pengembang. Keberadaan klausul baku yang cenderung menguntungkan pelaku usaha juga sering memperlemah posisi konsumen dalam menuntut haknya. Analisis terhadap praktik tersebut menunjukkan adanya ketidakseimbangan hubungan hukum yang bertentangan dengan prinsip perlindungan konsumen. Perlindungan hukum diperlukan untuk memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan berdasarkan prinsip transparansi, kejujuran, dan itikad baik.

Dasar hukum perlindungan konsumen di Indonesia secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Undang-undang tersebut memberikan jaminan bahwa konsumen memiliki hak untuk memperoleh kenyamanan, keamanan, keselamatan, dan informasi yang benar mengenai barang atau jasa yang digunakan. Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur berbagai hak konsumen yang harus dihormati oleh pelaku usaha. Pasal 7 mengatur kewajiban pelaku usaha untuk beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya dan memberikan informasi yang benar, jelas, serta jujur mengenai kondisi barang atau jasa yang diperdagangkan. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut dapat menimbulkan tanggung jawab hukum bagi pelaku usaha baik dalam bentuk tanggung jawab perdata, administratif, maupun pidana. Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum konsumen merupakan bagian integral dari sistem hukum nasional. Keberadaan regulasi tersebut juga menjadi instrumen penting dalam mencegah praktik-praktik yang merugikan konsumen dalam sektor properti.

Analisis kritis terhadap teori perlindungan hukum menunjukkan bahwa efektivitas perlindungan konsumen tidak hanya bergantung pada keberadaan regulasi, tetapi juga pada kualitas implementasi dan penegakan hukumnya. Banyak kasus menunjukkan bahwa konsumen masih mengalami kesulitan dalam memperoleh keadilan meskipun instrumen hukum yang mengatur perlindungan konsumen telah tersedia secara memadai. Kondisi tersebut mencerminkan adanya kesenjangan antara hukum sebagai norma dan hukum sebagai realitas sosial. Penegakan hukum yang tidak konsisten dapat mengurangi tingkat kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang berlaku. Kapasitas lembaga pengawas, efektivitas penyelesaian sengketa, dan tingkat kesadaran hukum masyarakat menjadi faktor penting yang menentukan keberhasilan perlindungan hukum. Upaya penguatan regulasi harus diimbangi dengan peningkatan kualitas penegakan hukum agar tujuan perlindungan konsumen dapat tercapai secara optimal. Perspektif tersebut menjadi landasan teoritis yang penting dalam menganalisis perlindungan hukum terhadap penyalahgunaan perjanjian *booking fee* dan perjanjian *indent* dalam transaksi pra jual beli properti di Indonesia.

2) Teori Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen merupakan salah satu cabang hukum yang berkembang seiring dengan meningkatnya aktivitas ekonomi dan perdagangan dalam masyarakat

modern. Perkembangan globalisasi ekonomi telah menciptakan hubungan hukum yang semakin kompleks antara pelaku usaha dan konsumen dalam berbagai sektor perdagangan barang maupun jasa. Hubungan tersebut tidak selalu berlangsung dalam posisi yang seimbang karena pelaku usaha umumnya memiliki kekuatan ekonomi, penguasaan informasi, serta kemampuan teknis yang lebih besar dibandingkan konsumen. Ketimpangan posisi tersebut berpotensi menimbulkan berbagai bentuk penyalahgunaan yang dapat merugikan konsumen. Keadaan tersebut mendorong negara untuk membentuk instrumen hukum yang mampu memberikan perlindungan terhadap hak-hak konsumen secara efektif. Perlindungan hukum menjadi sarana untuk menciptakan keseimbangan dalam hubungan hukum antara para pihak yang terlibat dalam kegiatan ekonomi. Keberadaan hukum perlindungan konsumen pada akhirnya bertujuan mewujudkan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan dalam kehidupan bermasyarakat.

Konsep perlindungan konsumen pada hakikatnya lahir dari kebutuhan untuk melindungi pihak yang secara ekonomi dan informasi berada dalam posisi yang lebih lemah. Sistem perdagangan modern telah menghadirkan berbagai bentuk transaksi yang tidak lagi dilakukan secara langsung antara produsen dan konsumen. Perkembangan teknologi informasi, pemasaran digital, serta model bisnis berbasis kontrak baku telah mengubah pola hubungan hukum yang sebelumnya sederhana menjadi lebih kompleks. Konsumen sering kali tidak memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi terhadap isi perjanjian yang ditawarkan oleh pelaku usaha. Kondisi tersebut menyebabkan konsumen rentan mengalami kerugian akibat klausula yang tidak seimbang atau informasi yang tidak lengkap. Perlindungan konsumen kemudian berfungsi sebagai instrumen hukum untuk mengurangi ketimpangan tersebut. Keberadaan aturan perlindungan konsumen menjadi bentuk intervensi negara dalam menjamin terciptanya hubungan hukum yang adil.

Secara teoritis, perlindungan konsumen berkaitan erat dengan konsep negara hukum yang menempatkan hukum sebagai sarana untuk melindungi hak-hak warga negara. Menurut teori negara hukum yang dikemukakan oleh Friedrich Julius Stahl, salah satu unsur penting negara hukum adalah adanya perlindungan terhadap hak asasi manusia melalui mekanisme hukum yang efektif. Hak-hak konsumen sebagai bagian dari hak warga negara harus memperoleh jaminan perlindungan yang memadai dari negara. Perlindungan tersebut tidak hanya diwujudkan melalui pembentukan peraturan perundang-undangan, tetapi juga melalui penyediaan lembaga pengawasan dan mekanisme penyelesaian sengketa. Negara memiliki kewajiban konstitusional untuk memastikan bahwa setiap aktivitas ekonomi berlangsung sesuai dengan prinsip keadilan sosial. Perlindungan konsumen menjadi manifestasi dari tanggung jawab negara dalam menjaga keseimbangan kepentingan antara pelaku usaha dan masyarakat. Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan konsumen memiliki dimensi hukum publik sekaligus hukum privat.

Menurut Az. Nasution, hukum perlindungan konsumen merupakan keseluruhan asas dan kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak yang berkaitan dengan barang dan jasa konsumen dalam kehidupan masyarakat. Definisi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan konsumen memiliki ruang lingkup yang luas dan tidak terbatas pada penyelesaian sengketa semata. Hukum perlindungan konsumen juga mencakup upaya preventif yang bertujuan mencegah terjadinya kerugian pada pihak konsumen. Ruang lingkup tersebut meliputi pengaturan mengenai hak dan kewajiban para pihak, tanggung jawab pelaku usaha, standar keamanan produk, serta mekanisme penegakan hukum. Pendapat Az. Nasution menempatkan konsumen sebagai subjek hukum yang memiliki hak-hak yang harus dihormati dan dilindungi. Perlindungan konsumen tidak hanya berfungsi sebagai alat represif setelah terjadi pelanggaran, tetapi juga sebagai

sarana pencegahan terhadap potensi kerugian. Pandangan tersebut menjadi dasar penting dalam perkembangan hukum perlindungan konsumen di Indonesia.

Pendapat lain dikemukakan oleh Shidarta yang menyatakan bahwa perlindungan konsumen merupakan upaya menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Definisi tersebut menekankan pentingnya aspek kepastian hukum dalam setiap hubungan antara konsumen dan pelaku usaha. Kepastian hukum diperlukan agar konsumen memiliki jaminan bahwa hak-haknya dapat ditegakkan melalui mekanisme hukum yang tersedia. Pelaku usaha juga memperoleh kepastian mengenai batas-batas kewajiban yang harus dipenuhi dalam menjalankan kegiatan usahanya. Kepastian hukum menjadi faktor penting dalam menciptakan iklim usaha yang sehat dan kompetitif. Ketiadaan kepastian hukum berpotensi menimbulkan praktik-praktik bisnis yang merugikan konsumen maupun pelaku usaha yang beritikad baik. Oleh karena itu, hukum perlindungan konsumen harus mampu memberikan pedoman yang jelas bagi seluruh pihak yang terlibat dalam kegiatan ekonomi.

Perlindungan konsumen memiliki hubungan yang erat dengan teori keadilan yang dikemukakan oleh John Rawls. Teori keadilan Rawls menekankan bahwa setiap individu harus memperoleh perlakuan yang adil dalam struktur sosial yang berlaku. Penerapan teori tersebut dalam hukum perlindungan konsumen mengharuskan negara untuk memberikan perlindungan lebih kepada pihak yang berada dalam posisi kurang menguntungkan. Konsumen sering kali tidak memiliki akses yang sama terhadap informasi dan sumber daya sebagaimana dimiliki oleh pelaku usaha. Ketimpangan tersebut menimbulkan kebutuhan akan mekanisme hukum yang mampu mengoreksi ketidakseimbangan tersebut. Perlindungan konsumen menjadi instrumen untuk mewujudkan distribusi keadilan dalam hubungan ekonomi. Pendekatan keadilan tersebut sangat relevan dalam menghadapi praktik-praktik bisnis yang cenderung menempatkan konsumen pada posisi yang rentan.

Landasan hukum perlindungan konsumen di Indonesia secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pembentukan undang-undang tersebut merupakan respons negara terhadap kebutuhan masyarakat akan jaminan perlindungan hukum dalam kegiatan konsumsi barang dan jasa. Undang-undang tersebut mengatur berbagai aspek yang berkaitan dengan hak dan kewajiban konsumen maupun pelaku usaha. Pengaturan tersebut mencakup standar perilaku pelaku usaha, larangan pencantuman klausula baku tertentu, tanggung jawab hukum, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Kehadiran Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjadi tonggak penting dalam perkembangan hukum ekonomi nasional. Regulasi tersebut memberikan dasar hukum yang kuat bagi konsumen untuk menuntut pemenuhan hak-haknya. Keberadaan undang-undang tersebut menunjukkan komitmen negara dalam menciptakan sistem perdagangan yang adil.

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengatur berbagai hak yang dimiliki oleh konsumen dalam melakukan transaksi barang dan jasa. Hak-hak tersebut meliputi hak atas kenyamanan, keamanan, keselamatan, informasi yang benar, hak untuk memilih, hak untuk didengar pendapat dan keluhannya, serta hak untuk memperoleh kompensasi atau ganti rugi apabila mengalami kerugian. Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan konsumen tidak hanya berorientasi pada aspek ekonomi, tetapi juga mencakup perlindungan terhadap martabat dan kepentingan konsumen sebagai manusia. Hak atas informasi menjadi salah satu hak yang paling penting karena berkaitan dengan kemampuan konsumen dalam mengambil keputusan secara rasional. Informasi yang tidak lengkap atau menyesatkan dapat menyebabkan konsumen melakukan transaksi yang sebenarnya tidak sesuai dengan kepentingannya. Oleh karena itu, pemenuhan hak informasi merupakan syarat utama dalam mewujudkan perlindungan konsumen yang efektif.

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengatur kewajiban pelaku usaha untuk beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya. Ketentuan tersebut mewajibkan pelaku usaha memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi barang atau jasa yang diperdagangkan. Pelaku usaha juga wajib menjamin mutu barang dan jasa sesuai dengan standar yang berlaku. Kewajiban tersebut merupakan bentuk konkret dari penerapan asas itikad baik dalam hubungan kontraktual. Asas itikad baik mengharuskan setiap pihak bertindak jujur, terbuka, dan tidak melakukan tindakan yang dapat merugikan pihak lain. Pelanggaran terhadap kewajiban tersebut dapat menimbulkan tanggung jawab hukum berupa ganti rugi maupun sanksi administratif dan pidana. Pengaturan tersebut memperkuat posisi konsumen dalam menghadapi kemungkinan terjadinya penyalahgunaan oleh pelaku usaha.

Prinsip-prinsip perlindungan konsumen yang tercantum dalam Pasal 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen meliputi prinsip manfaat, prinsip keadilan, prinsip keseimbangan, prinsip keamanan dan keselamatan konsumen, serta prinsip kepastian hukum. Prinsip manfaat menghendaki agar seluruh upaya perlindungan konsumen memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat. Prinsip keadilan mengharuskan adanya perlakuan yang proporsional terhadap hak dan kewajiban para pihak. Prinsip keseimbangan bertujuan menjaga agar tidak terjadi dominasi salah satu pihak dalam hubungan hukum. Prinsip keamanan dan keselamatan konsumen mengutamakan perlindungan terhadap risiko yang dapat mengancam konsumen. Prinsip kepastian hukum memberikan jaminan bahwa hak-hak konsumen dapat ditegakkan melalui mekanisme hukum yang tersedia. Kelima prinsip tersebut menjadi pedoman utama dalam menafsirkan dan menerapkan ketentuan perlindungan konsumen.

Dalam perspektif hukum perjanjian, perlindungan konsumen memiliki hubungan erat dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Asas tersebut memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian sesuai dengan kehendaknya. Kebebasan tersebut tidak bersifat mutlak karena harus dilaksanakan dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, ketertiban umum, dan asas itikad baik. Praktik bisnis modern menunjukkan bahwa kebebasan berkontrak sering kali dimanfaatkan oleh pelaku usaha untuk menyusun kontrak baku yang cenderung menguntungkan dirinya sendiri. Kondisi tersebut dapat mengurangi kemampuan konsumen untuk melakukan negosiasi terhadap isi perjanjian. Perlindungan konsumen hadir sebagai mekanisme korektif terhadap penyalahgunaan asas kebebasan berkontrak. Pendekatan tersebut bertujuan menciptakan keseimbangan yang lebih adil dalam hubungan kontraktual.

Penerapan teori perlindungan konsumen menjadi sangat penting dalam transaksi pra jual beli properti yang menggunakan mekanisme *booking fee* atau perjanjian *indent*. Transaksi tersebut umumnya dilakukan sebelum bangunan selesai dibangun atau sebelum seluruh dokumen legalitas tersedia secara lengkap. Konsumen sering kali diwajibkan membayar sejumlah uang sebagai tanda jadi sebelum memperoleh kepastian mengenai status hukum objek yang akan dibeli. Posisi tersebut menempatkan konsumen pada tingkat risiko yang cukup tinggi apabila pelaku usaha tidak melaksanakan kewajibannya secara bertanggung jawab. Risiko tersebut dapat berupa keterlambatan pembangunan, perubahan spesifikasi bangunan, ketidakjelasan status tanah, hingga kegagalan proyek. Perlindungan konsumen diperlukan untuk memastikan bahwa seluruh informasi tersebut disampaikan secara transparan kepada calon pembeli. Kejelasan informasi menjadi syarat utama dalam menciptakan transaksi properti yang adil dan aman.

Analisis kritis menunjukkan bahwa praktik penyalahgunaan *booking fee* masih sering ditemukan dalam transaksi properti di Indonesia. Beberapa pelaku usaha mencantumkan klausula yang menyatakan bahwa *booking fee* tidak dapat dikembalikan

dalam keadaan apa pun. Klausula tersebut sering kali disusun secara sepihak tanpa memberikan kesempatan kepada konsumen untuk melakukan negosiasi. Keadaan tersebut bertentangan dengan prinsip keseimbangan dan asas itikad baik yang menjadi dasar hukum perlindungan konsumen. Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 secara tegas melarang pencantuman klausula baku yang mengalihkan tanggung jawab pelaku usaha atau merugikan konsumen. Klausula yang bertentangan dengan ketentuan tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum. Penerapan ketentuan tersebut menjadi instrumen penting dalam melindungi konsumen dari praktik kontraktual yang tidak adil.

Berdasarkan uraian tersebut, teori perlindungan konsumen memiliki relevansi yang sangat kuat dalam mengkaji penyalahgunaan perjanjian *booking fee* pada transaksi pra jual beli properti. Teori ini memberikan kerangka konseptual untuk menilai apakah tindakan pelaku usaha telah sesuai dengan prinsip keadilan, keseimbangan, transparansi, dan itikad baik. Perlindungan konsumen tidak hanya berfungsi sebagai sarana penyelesaian sengketa setelah terjadinya kerugian, tetapi juga sebagai instrumen pencegahan terhadap praktik-praktik bisnis yang merugikan masyarakat. Keberadaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 memberikan dasar hukum yang jelas bagi konsumen untuk menuntut perlindungan atas hak-haknya. Penegakan hukum yang konsisten menjadi faktor penting dalam mewujudkan efektivitas perlindungan konsumen di sektor properti. Penguatan regulasi, pengawasan pemerintah, dan peningkatan kesadaran hukum masyarakat perlu dilakukan secara berkelanjutan. Upaya tersebut diharapkan mampu menciptakan sistem transaksi properti yang lebih adil, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

3) Teori Perjanjian Baku

Perjanjian merupakan salah satu instrumen hukum yang memiliki peranan penting dalam mengatur hubungan hukum antara para pihak yang melakukan suatu transaksi. Kehadiran perjanjian bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Perkembangan dunia usaha yang semakin kompleks telah melahirkan berbagai bentuk perjanjian yang disesuaikan dengan kebutuhan praktik bisnis modern. Salah satu bentuk perjanjian yang berkembang pesat dalam praktik perdagangan dan jasa adalah perjanjian baku. Penggunaan perjanjian baku dianggap mampu memberikan efisiensi dalam proses transaksi karena pelaku usaha tidak perlu menyusun kontrak secara individual untuk setiap konsumen. Kondisi tersebut menyebabkan perjanjian baku menjadi instrumen yang sangat dominan dalam berbagai sektor bisnis, termasuk sektor properti. Keberadaan perjanjian baku pada dasarnya merupakan konsekuensi logis dari meningkatnya kebutuhan akan kecepatan dan efektivitas dalam kegiatan ekonomi.

Perjanjian baku merupakan suatu bentuk perjanjian yang klausul-klausulnya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh salah satu pihak sebelum dilakukan hubungan hukum dengan pihak lainnya. Pihak yang menyusun perjanjian biasanya merupakan pihak yang memiliki kekuatan ekonomi, informasi, dan posisi tawar yang lebih tinggi dibandingkan pihak lainnya. Konsumen atau pihak yang menerima perjanjian hanya diberikan pilihan untuk menyetujui atau menolak keseluruhan isi kontrak tanpa kesempatan yang memadai untuk melakukan perubahan terhadap klausul yang telah ditentukan. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa perjanjian baku berbeda dengan konsep perjanjian klasik yang menempatkan para pihak dalam posisi yang relatif seimbang. Hubungan hukum yang terbentuk dalam perjanjian baku sering kali didasarkan pada prinsip “take it or leave it” yang memberikan ruang terbatas bagi konsumen untuk bernegosiasi. Karakteristik tersebut menjadikan perjanjian baku sebagai objek kajian penting dalam hukum perlindungan konsumen.

Menurut Mariam Darus Badrulzaman, perjanjian baku adalah perjanjian yang isinya telah dibakukan dan dituangkan dalam formulir yang dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha untuk digunakan secara berulang dalam hubungan hukum dengan konsumen. Definisi tersebut menegaskan bahwa unsur utama dalam perjanjian baku terletak pada adanya pembakuan isi kontrak yang dilakukan sebelum terjadinya kesepakatan. Pelaku usaha menyusun seluruh klausul berdasarkan kepentingan bisnisnya, sedangkan konsumen hanya memiliki kesempatan untuk menyatakan persetujuan. Pandangan tersebut menunjukkan bahwa perjanjian baku tidak lahir melalui proses perundingan yang seimbang sebagaimana yang dikehendaki dalam teori kontrak klasik. Kedudukan konsumen yang lemah berpotensi menimbulkan penyalahgunaan keadaan apabila tidak diimbangi dengan pengawasan hukum yang memadai. Oleh karena itu, hukum modern mulai mengembangkan berbagai mekanisme perlindungan terhadap pihak yang memiliki posisi lebih lemah dalam hubungan kontraktual.

Kajian mengenai perjanjian baku tidak dapat dilepaskan dari teori kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Prinsip tersebut memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk menentukan isi, bentuk, dan syarat suatu perjanjian. Kebebasan tersebut pada awalnya diasumsikan berlangsung dalam kondisi di mana para pihak memiliki posisi tawar yang setara. Perkembangan praktik bisnis menunjukkan bahwa asumsi tersebut tidak selalu sesuai dengan kenyataan karena sering ditemukan ketimpangan kekuatan ekonomi antara pelaku usaha dan konsumen. Kondisi tersebut menyebabkan penerapan kebebasan berkontrak secara absolut dapat menghasilkan ketidakadilan dalam hubungan hukum.

Pandangan mengenai keterbatasan kebebasan berkontrak dikemukakan oleh berbagai ahli hukum modern yang menekankan pentingnya perlindungan terhadap pihak yang lemah. Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa hukum tidak hanya berfungsi memberikan kepastian, tetapi juga harus mampu mewujudkan keadilan substantif dalam masyarakat. Pendapat tersebut menunjukkan bahwa suatu perjanjian tidak dapat dinilai semata-mata berdasarkan adanya persetujuan formal para pihak. Penilaian juga harus mempertimbangkan apakah proses pembentukan perjanjian berlangsung secara adil dan tidak mengandung unsur pemaksaan terselubung. Kehadiran perjanjian baku menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana persetujuan konsumen benar-benar diberikan secara bebas. Analisis tersebut menjadi penting karena banyak konsumen menyetujui kontrak tanpa memahami secara menyeluruh isi klausul yang tercantum di dalamnya.

Dalam konteks hukum Indonesia, penggunaan perjanjian baku memperoleh perhatian khusus melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen secara tegas melarang pelaku usaha mencantumkan klausul baku tertentu yang dapat merugikan konsumen. Larangan tersebut mencakup klausul yang mengalihkan tanggung jawab pelaku usaha, memberikan hak sepihak kepada pelaku usaha untuk mengubah isi perjanjian, atau membatasi hak konsumen untuk memperoleh ganti rugi. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa negara mengakui adanya potensi penyalahgunaan dalam penggunaan perjanjian baku. Pengaturan tersebut juga mencerminkan pergeseran paradigma dari kebebasan berkontrak absolut menuju perlindungan terhadap keseimbangan kepentingan para pihak. Kehadiran regulasi tersebut menjadi instrumen penting dalam mewujudkan keadilan kontraktual.

Dalam praktik transaksi properti, perjanjian baku sering digunakan dalam berbagai tahapan transaksi, mulai dari pemesanan unit, pembayaran *booking fee*, perjanjian

pengikatan jual beli, hingga dokumen administrasi lainnya. Pengembang biasanya menyiapkan seluruh dokumen tersebut sebelum calon konsumen melakukan transaksi. Konsumen pada umumnya hanya diberikan kesempatan untuk membaca dan menandatangani dokumen tanpa melakukan perubahan terhadap isi klausul. Situasi tersebut menciptakan hubungan hukum yang tidak seimbang karena seluruh syarat dan ketentuan telah ditentukan secara sepihak. Risiko ketidakadilan semakin besar apabila klausul yang dicantumkan mengandung pembatasan hak konsumen atau memberikan keuntungan berlebihan kepada pengembang. Oleh sebab itu, penggunaan perjanjian baku dalam sektor properti memerlukan pengawasan hukum yang ketat untuk menjamin perlindungan konsumen.

Perjanjian baku memiliki sejumlah karakteristik yang membedakannya dari bentuk perjanjian pada umumnya. Karakteristik pertama terletak pada proses penyusunan isi kontrak yang dilakukan secara sepihak oleh pihak yang memiliki kekuatan ekonomi lebih besar. Pelaku usaha merancang seluruh klausul berdasarkan kebutuhan operasional dan kepentingan bisnis yang ingin dicapai. Konsumen tidak terlibat dalam proses penyusunan maupun perumusan ketentuan kontrak tersebut. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa keseimbangan posisi para pihak tidak tercermin dalam tahap pembentukan perjanjian. Dominasi pelaku usaha dalam menentukan isi kontrak menjadi salah satu ciri utama yang melekat pada perjanjian baku. Karakteristik ini sering menjadi sumber perdebatan dalam kajian hukum kontrak modern.

Karakteristik kedua berkaitan dengan terbatasnya kesempatan bagi pihak lain untuk melakukan negosiasi terhadap isi perjanjian. Konsumen pada umumnya hanya diberikan pilihan untuk menerima atau menolak seluruh isi kontrak yang telah disediakan. Mekanisme tersebut berbeda dengan perjanjian biasa yang memungkinkan para pihak melakukan tawar-menawar sebelum mencapai kesepakatan. Ketiadaan ruang negosiasi menyebabkan konsumen tidak dapat memperjuangkan kepentingannya secara optimal. Posisi tersebut semakin lemah apabila konsumen sangat membutuhkan barang atau jasa yang ditawarkan oleh pelaku usaha. Akibatnya, persetujuan yang diberikan sering kali lebih didorong oleh kebutuhan praktis daripada kesepakatan yang benar-benar seimbang. Kondisi tersebut menjadi salah satu alasan lahirnya regulasi perlindungan konsumen.

Karakteristik ketiga adalah penggunaan perjanjian secara massal dan berulang dalam berbagai transaksi yang memiliki objek sejenis. Pelaku usaha menggunakan format kontrak yang sama untuk seluruh konsumennya tanpa melakukan perubahan substansial terhadap isi perjanjian. Penggunaan sistem tersebut memberikan keuntungan berupa efisiensi waktu, penghematan biaya administrasi, dan kemudahan pengelolaan dokumen. Pelaku usaha tidak perlu menyusun kontrak baru untuk setiap transaksi yang dilakukan. Meskipun demikian, efisiensi tersebut sering kali dicapai dengan mengorbankan fleksibilitas dalam mengakomodasi kebutuhan individual konsumen. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa perjanjian baku lebih berorientasi pada kepentingan administratif pelaku usaha dibandingkan kepentingan para pihak secara seimbang. Analisis tersebut penting dalam menilai efektivitas dan keadilan suatu kontrak standar.

Karakteristik keempat terletak pada sifat klausul yang seragam bagi seluruh konsumen. Setiap konsumen menerima isi kontrak yang sama tanpa mempertimbangkan perbedaan kondisi, kebutuhan, maupun kemampuan masing-masing individu. Keseragaman tersebut memang memberikan kepastian hukum dan kemudahan pelaksanaan transaksi. Akan tetapi, penerapan klausul yang identik terhadap seluruh konsumen tidak selalu menghasilkan keadilan substantif. Situasi tertentu dapat menimbulkan kerugian apabila klausul yang digunakan tidak memperhatikan kondisi khusus yang dihadapi konsumen. Oleh karena itu, keseragaman klausul harus tetap berada dalam koridor hukum yang menjamin perlindungan terhadap hak-hak konsumen.

Pengawasan terhadap isi kontrak menjadi instrumen penting dalam mencegah terjadinya penyalahgunaan.

Karakteristik lainnya adalah adanya kecenderungan pencantuman klausul eksonerasi atau klausul pembebasan tanggung jawab oleh pelaku usaha. Klausul tersebut biasanya bertujuan membatasi atau menghilangkan tanggung jawab pelaku usaha apabila terjadi kerugian yang dialami konsumen. Dalam praktik transaksi properti, klausul semacam ini dapat ditemukan dalam ketentuan mengenai pembatalan sepihak, pengembalian dana, keterlambatan pembangunan, maupun perubahan spesifikasi bangunan. Keberadaan klausul eksonerasi sering kali menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Konsumen menanggung risiko yang lebih besar dibandingkan pelaku usaha meskipun posisi ekonominya lebih lemah. Kondisi tersebut bertentangan dengan prinsip keadilan dan keseimbangan yang menjadi tujuan utama hukum perjanjian modern.

Analisis kritis terhadap karakteristik perjanjian baku menunjukkan bahwa keberadaannya tidak dapat dipandang semata-mata sebagai instrumen yang merugikan konsumen. Perjanjian baku juga memiliki fungsi positif dalam mendukung perkembangan kegiatan ekonomi modern yang membutuhkan kecepatan dan efisiensi transaksi. Kehadiran kontrak standar memungkinkan pelaku usaha memberikan layanan kepada banyak konsumen dalam waktu yang relatif singkat. Efisiensi tersebut pada akhirnya dapat menurunkan biaya transaksi dan meningkatkan akses masyarakat terhadap berbagai produk dan jasa. Persoalan utama bukan terletak pada keberadaan perjanjian baku itu sendiri, melainkan pada isi klausul yang digunakan dalam kontrak tersebut. Penilaian hukum harus difokuskan pada sejauh mana klausul yang dicantumkan tetap menghormati prinsip keadilan, keseimbangan, dan perlindungan konsumen.

Berdasarkan uraian tersebut dapat dipahami bahwa perjanjian baku merupakan fenomena hukum yang tidak dapat dipisahkan dari perkembangan ekonomi modern. Keberadaannya memberikan manfaat dalam menciptakan efisiensi dan kepastian hukum dalam hubungan bisnis. Meskipun demikian, karakteristik yang melekat pada perjanjian baku menunjukkan adanya potensi ketimpangan posisi tawar antara pelaku usaha dan konsumen. Potensi tersebut menuntut adanya pengaturan hukum yang mampu menjaga keseimbangan kepentingan para pihak. Undang-Undang Perlindungan Konsumen hadir sebagai instrumen yang berfungsi mengawasi penggunaan klausul baku agar tidak merugikan konsumen. Perpaduan antara kebebasan berkontrak, asas itikad baik, dan perlindungan konsumen menjadi landasan utama dalam menilai keabsahan serta keadilan suatu perjanjian baku dalam praktik hukum Indonesia.

4) Konsep *Booking fee* Dan Perjanjian *Indent*

Booking fee merupakan sejumlah uang yang dibayarkan oleh calon konsumen kepada pengembang sebagai bentuk kesungguhan atau komitmen awal dalam melakukan pemesanan suatu unit properti. Pembayaran tersebut umumnya dilakukan sebelum para pihak menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Praktik pembayaran *booking fee* berkembang secara luas dalam transaksi properti modern karena pengembang membutuhkan jaminan bahwa calon pembeli memiliki itikad untuk melanjutkan transaksi pada tahap berikutnya. Keberadaan *booking fee* pada dasarnya berfungsi sebagai instrumen administratif yang memberikan kepastian sementara kepada pengembang mengenai minat konsumen terhadap unit yang dipasarkan. Kedudukan *booking fee* menjadi penting karena pembayaran tersebut sering kali dilakukan ketika hubungan hukum para pihak belum dituangkan secara lengkap dalam suatu kontrak yang definitif. Situasi demikian menyebabkan *booking fee* berada dalam posisi yang unik karena berada pada tahap pra-kontraktual sebelum lahirnya perjanjian pokok. Keadaan tersebut menimbulkan berbagai perdebatan mengenai status hukum dan akibat hukum yang ditimbulkannya.

Perspektif hukum perjanjian memandang *booking fee* sebagai bagian dari proses pembentukan kontrak yang didasarkan pada adanya kesepakatan awal antara calon pembeli dan pengembang. Teori perjanjian yang dikemukakan oleh Subekti menjelaskan bahwa suatu perjanjian lahir karena adanya kesepakatan yang menimbulkan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih. Pembayaran *booking fee* menunjukkan adanya kehendak para pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu hubungan hukum tertentu meskipun hubungan tersebut belum mencapai tahap perjanjian jual beli yang sempurna. Unsur kesepakatan yang muncul melalui pembayaran *booking fee* dapat dipandang sebagai bentuk awal dari pertemuan kehendak para pihak. Hubungan hukum tersebut menjadi semakin kuat apabila terdapat dokumen pemesanan yang menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Kejelasan substansi kesepakatan akan menentukan sejauh mana *booking fee* dapat dianggap memiliki kekuatan mengikat secara hukum. Analisis tersebut menunjukkan bahwa *booking fee* tidak dapat dipahami semata-mata sebagai pembayaran administratif biasa.

Fungsi utama *booking fee* adalah memberikan hak prioritas kepada calon pembeli atas unit properti yang dipilih. Pengembang pada umumnya menghentikan sementara pemasaran unit tersebut kepada pihak lain selama jangka waktu tertentu sebagaimana disepakati dalam formulir pemesanan. Hak prioritas tersebut memberikan keuntungan bagi konsumen karena unit yang diinginkan tidak dapat dialihkan kepada calon pembeli lainnya selama masa reservasi berlangsung. Pengembang memperoleh manfaat berupa kepastian pasar dan indikasi mengenai tingkat permintaan terhadap produk properti yang ditawarkan. Hubungan timbal balik tersebut menunjukkan bahwa *booking fee* memiliki fungsi ekonomi sekaligus fungsi hukum dalam proses transaksi properti. Kepastian mengenai hak prioritas tersebut harus dijelaskan secara rinci untuk menghindari terjadinya penafsiran yang berbeda antara para pihak. Kejelasan pengaturan menjadi faktor utama dalam mencegah lahirnya sengketa di kemudian hari.

Praktik pembayaran *booking fee* sering menimbulkan permasalahan ketika transaksi tidak berlanjut ke tahap penandatanganan PPJB. Persoalan yang paling sering muncul berkaitan dengan pengembalian dana yang telah dibayarkan oleh konsumen. Sebagian pengembang mencantumkan ketentuan bahwa *booking fee* tidak dapat dikembalikan dalam keadaan apa pun, sedangkan sebagian lainnya memberikan pengembalian dengan syarat tertentu. Ketidakseragaman praktik tersebut menunjukkan adanya kekosongan pengaturan yang tegas dalam sistem hukum Indonesia. Konsumen sering kali berada dalam posisi yang lemah karena tidak memiliki kesempatan untuk menegosiasikan isi klausul yang telah ditetapkan secara sepihak oleh pengembang. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban yang bertentangan dengan prinsip keadilan kontraktual. Analisis tersebut menunjukkan perlunya perlindungan hukum yang lebih efektif terhadap konsumen dalam transaksi properti.

Teori perlindungan konsumen menempatkan konsumen sebagai pihak yang memerlukan jaminan hukum terhadap praktik bisnis yang berpotensi merugikan. Pandangan tersebut sejalan dengan tujuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang memberikan kepastian hukum bagi konsumen dan pelaku usaha. Pengembang sebagai pelaku usaha memiliki kewajiban untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai status *booking fee* serta konsekuensi hukumnya. Transparansi informasi menjadi syarat penting dalam menciptakan hubungan hukum yang seimbang antara para pihak. Konsumen berhak mengetahui secara rinci mengenai kemungkinan pengembalian dana, jangka waktu reservasi, dan risiko pembatalan transaksi. Pemenuhan hak atas informasi tersebut merupakan bentuk

perlindungan hukum preventif yang sangat penting. Perlindungan tersebut diharapkan mampu mengurangi potensi sengketa yang muncul dalam praktik transaksi properti.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengatur secara khusus mengenai *booking fee* sebagai suatu institusi hukum tersendiri. Kedudukan hukum *booking fee* ditentukan berdasarkan prinsip-prinsip umum hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdata. Pasal 1313 KUHPerdata mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum yang timbul dari pembayaran *booking fee* harus dianalisis berdasarkan adanya kesepakatan para pihak. Keberadaan *booking fee* tidak dapat dilepaskan dari prinsip kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan isi dan bentuk kesepakatan sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dasar hukum tersebut menjadi landasan utama dalam menentukan validitas *booking fee*.

Teori kebebasan berkontrak memberikan ruang bagi para pihak untuk menciptakan bentuk hubungan hukum yang tidak secara eksplisit diatur dalam undang-undang. Pengembang dan konsumen dapat menyepakati berbagai ketentuan mengenai pembayaran *booking fee* sesuai dengan kebutuhan transaksi yang dilakukan. Kebebasan tersebut tidak bersifat absolut karena harus memperhatikan prinsip keseimbangan dan kepatutan dalam hubungan kontraktual. Doktrin hukum modern tidak lagi memandang kebebasan berkontrak sebagai kebebasan yang tanpa batas. Perlindungan terhadap pihak yang lebih lemah menjadi pertimbangan penting dalam menilai keabsahan suatu kesepakatan. Penggunaan klausul yang merugikan konsumen dapat mengurangi bahkan menghilangkan kekuatan mengikat suatu perjanjian. Pendekatan tersebut mencerminkan perkembangan hukum kontrak yang lebih berorientasi pada keadilan substantif.

Kedudukan hukum *booking fee* akan menjadi lebih kuat apabila pembayaran tersebut disertai dengan dokumen tertulis yang memuat hak dan kewajiban para pihak secara jelas. Dokumen tersebut dapat berupa surat pemesanan, formulir reservasi, atau perjanjian pendahuluan yang ditandatangani oleh para pihak. Kejelasan mengenai objek transaksi, jumlah pembayaran, jangka waktu, dan mekanisme pengembalian dana menjadi unsur penting dalam menentukan akibat hukumnya. Hubungan hukum yang terdokumentasi dengan baik akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak apabila terjadi sengketa. Pembuktian mengenai isi kesepakatan juga menjadi lebih mudah dilakukan dalam proses penyelesaian sengketa. Kepastian hukum tersebut merupakan salah satu tujuan utama dari hukum perjanjian. Keberadaan dokumen tertulis menjadi instrumen penting dalam melindungi kepentingan para pihak.

Permasalahan hukum sering muncul ketika *booking fee* hanya didasarkan pada komunikasi lisan atau dokumen yang tidak menjelaskan akibat hukum secara rinci. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian mengenai hak dan kewajiban para pihak apabila transaksi dibatalkan. Pengembang dan konsumen dapat memiliki penafsiran yang berbeda mengenai status dana yang telah dibayarkan. Sengketa mengenai pengembalian *booking fee* sering kali berakar pada ketidakjelasan substansi kesepakatan awal. Situasi tersebut menunjukkan pentingnya penerapan asas kepastian hukum dalam setiap tahap transaksi properti. Kepastian hukum tidak hanya melindungi pengembang, tetapi juga memberikan perlindungan yang setara kepada konsumen. Analisis tersebut menegaskan bahwa kualitas perjanjian menjadi faktor penentu efektivitas perlindungan hukum.

Asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata memiliki peran yang sangat penting dalam menentukan pelaksanaan *booking fee*. Para pihak wajib melaksanakan kesepakatan dengan jujur, wajar, dan tidak merugikan kepentingan pihak lainnya. Pengembang tidak boleh memanfaatkan posisi dominannya

untuk memasukkan klausul yang secara tidak proporsional membebani konsumen. Konsumen juga wajib menunjukkan kesungguhan dalam melanjutkan transaksi apabila telah melakukan pemesanan. Pelaksanaan hak dan kewajiban yang didasarkan pada itikad baik akan menciptakan hubungan kontraktual yang sehat dan berkeadilan. Prinsip tersebut menjadi alat kontrol terhadap penyalahgunaan kebebasan berkontrak dalam praktik bisnis properti. Fungsi itikad baik menunjukkan bahwa hukum perjanjian tidak hanya berorientasi pada kepastian, tetapi juga pada keadilan.

Perjanjian *indent* merupakan perjanjian yang dilakukan terhadap objek properti yang belum tersedia secara fisik pada saat transaksi dilaksanakan. Sistem *indent* banyak digunakan dalam pemasaran rumah, apartemen, ruko, maupun kawasan hunian yang masih berada pada tahap perencanaan atau pembangunan. Konsumen melakukan pemesanan berdasarkan brosur, gambar desain, maket, spesifikasi teknis, dan informasi yang disampaikan oleh pengembang. Hubungan hukum tersebut memiliki karakteristik yang berbeda dengan jual beli konvensional karena objek transaksi belum dapat diperiksa secara langsung oleh pembeli. Kondisi tersebut menyebabkan tingkat ketergantungan konsumen terhadap informasi yang diberikan oleh pengembang menjadi sangat tinggi. Kepercayaan menjadi elemen utama yang menopang berlangsungnya transaksi *indent*. Karakteristik tersebut menimbulkan konsekuensi hukum yang berbeda dibandingkan transaksi properti yang telah selesai dibangun.

Perjanjian *indent* pada dasarnya merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk mempersiapkan pelaksanaan jual beli di masa yang akan datang. Teori perjanjian pendahuluan menjelaskan bahwa para pihak dapat membuat kesepakatan awal sebelum terpenuhinya seluruh syarat untuk melaksanakan perjanjian pokok. Pengembang memerlukan waktu untuk menyelesaikan pembangunan, sedangkan konsumen membutuhkan kepastian mengenai hak atas unit yang dipesan. Hubungan hukum tersebut memungkinkan para pihak untuk mengatur berbagai aspek yang berkaitan dengan pembangunan dan penyerahan properti. Perjanjian *indent* memberikan manfaat ekonomi bagi pengembang karena dapat digunakan sebagai sumber pembiayaan pembangunan. Konsumen memperoleh kesempatan untuk membeli properti dengan harga yang relatif lebih rendah dibandingkan harga setelah pembangunan selesai. Mekanisme tersebut menjelaskan alasan tingginya penggunaan sistem *indent* dalam industri properti.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman memberikan dasar hukum bagi pemasaran rumah yang masih dalam proses pembangunan. Pengembang wajib memenuhi berbagai persyaratan administratif dan teknis sebelum melakukan pemasaran kepada masyarakat. Persyaratan tersebut meliputi kepastian status tanah, perizinan, ketersediaan prasarana, serta progres pembangunan tertentu sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Regulasi tersebut bertujuan untuk mencegah praktik pemasaran yang dilakukan tanpa kesiapan yang memadai. Kehadiran aturan tersebut menunjukkan bahwa negara berupaya memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen yang melakukan transaksi secara *indent*. Kepatuhan terhadap persyaratan tersebut menjadi indikator penting dalam menilai legalitas kegiatan pemasaran properti. Pengaturan tersebut juga mencerminkan fungsi preventif hukum dalam mencegah kerugian konsumen.

Karakteristik utama perjanjian *indent* terletak pada adanya ketidakpastian mengenai kondisi akhir objek yang diperjualbelikan. Konsumen tidak dapat melakukan pemeriksaan fisik secara langsung karena bangunan belum selesai dibangun. Informasi mengenai kualitas bangunan, spesifikasi material, dan waktu penyelesaian proyek sepenuhnya bergantung pada keterangan yang diberikan oleh pengembang. Ketergantungan tersebut menciptakan ketidakseimbangan informasi antara pelaku usaha dan konsumen. Teori asimetri informasi menjelaskan bahwa pihak yang memiliki

informasi lebih banyak cenderung berada dalam posisi yang lebih kuat dalam suatu transaksi. Risiko penyalahgunaan informasi menjadi lebih besar apabila tidak terdapat mekanisme pengawasan yang efektif. Analisis tersebut menunjukkan pentingnya transparansi dalam transaksi properti berbasis *indent*.

Perjanjian *indent* juga memiliki dimensi perlindungan konsumen yang sangat kuat karena menyangkut kebutuhan dasar masyarakat berupa tempat tinggal. Hak atas perumahan yang layak merupakan bagian dari hak sosial yang harus dihormati dan dilindungi oleh negara. Kegagalan pembangunan proyek dapat menimbulkan dampak ekonomi dan sosial yang sangat besar bagi konsumen. Kerugian yang timbul tidak hanya berupa hilangnya dana yang telah dibayarkan, tetapi juga hilangnya kesempatan untuk memperoleh hunian sesuai kebutuhan. Perlindungan hukum yang efektif menjadi kebutuhan mendesak dalam menghadapi berbagai risiko tersebut. Pendekatan hukum modern menuntut adanya keseimbangan antara kepentingan bisnis pengembang dan perlindungan terhadap konsumen. Keseimbangan tersebut merupakan prasyarat penting dalam mewujudkan transaksi properti yang adil dan berkelanjutan.

Perjanjian *indent* mengandung berbagai risiko hukum yang tidak ditemukan secara signifikan dalam transaksi properti yang telah selesai dibangun. Risiko pertama berkaitan dengan keterlambatan pembangunan yang menyebabkan konsumen tidak dapat menerima unit sesuai jadwal yang dijanjikan. Keterlambatan tersebut dapat terjadi karena masalah perizinan, kesulitan pendanaan, atau hambatan teknis dalam pelaksanaan proyek. Konsumen sering kali mengalami kerugian akibat harus menanggung biaya tambahan selama menunggu penyelesaian pembangunan. Pengembang pada beberapa kasus tidak memberikan kompensasi yang memadai atas keterlambatan tersebut. Situasi demikian menimbulkan ketidakseimbangan antara risiko yang ditanggung konsumen dan pengembang. Risiko keterlambatan menjadi salah satu sumber sengketa yang paling sering terjadi dalam praktik transaksi properti.

Risiko kedua berkaitan dengan perubahan spesifikasi bangunan yang berbeda dari informasi awal yang ditawarkan kepada konsumen. Pengembang terkadang melakukan perubahan material, desain, atau fasilitas dengan alasan efisiensi biaya dan penyesuaian teknis. Perubahan tersebut dapat mengurangi kualitas bangunan yang diterima oleh konsumen. Konsumen berada pada posisi yang sulit karena objek yang dibeli belum tersedia secara fisik ketika perjanjian dibuat. Hak konsumen untuk memperoleh barang sesuai dengan informasi yang dijanjikan merupakan bagian dari hak dasar yang diakui dalam hukum perlindungan konsumen. Pelanggaran terhadap hak tersebut dapat menimbulkan tanggung jawab hukum bagi pengembang. Analisis tersebut menunjukkan pentingnya pengawasan terhadap kesesuaian antara promosi dan realisasi pembangunan.

Risiko ketiga adalah kegagalan pembangunan yang menyebabkan proyek tidak dapat diselesaikan sama sekali. Kegagalan tersebut dapat terjadi akibat kebangkrutan pengembang, sengketa internal perusahaan, atau masalah hukum yang berkaitan dengan status tanah. Konsumen menjadi pihak yang paling rentan mengalami kerugian karena telah melakukan pembayaran tanpa memperoleh objek yang dijanjikan. Mekanisme pengembalian dana sering kali tidak berjalan efektif ketika pengembang mengalami kesulitan keuangan. Kerugian yang timbul dapat berlangsung dalam jangka waktu yang panjang dan sulit dipulihkan sepenuhnya. Situasi tersebut menunjukkan tingginya tingkat risiko dalam transaksi properti berbasis *indent*. Perlindungan hukum yang kuat menjadi kebutuhan yang tidak dapat diabaikan.

Risiko berikutnya berkaitan dengan status hukum tanah yang menjadi dasar pembangunan proyek. Sengketa kepemilikan tanah dapat menghambat bahkan menghentikan proses pembangunan secara keseluruhan. Konsumen umumnya tidak memiliki kemampuan untuk memverifikasi secara mendalam legalitas tanah yang

digunakan oleh pengembang. Ketergantungan terhadap informasi yang diberikan oleh pelaku usaha menyebabkan posisi konsumen menjadi sangat rentan. Pemeriksaan legalitas tanah seharusnya menjadi kewajiban utama pengembang sebelum melakukan pemasaran kepada masyarakat. Kegagalan memenuhi kewajiban tersebut dapat dianggap sebagai bentuk pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian dalam kegiatan usaha. Analisis tersebut memperlihatkan pentingnya aspek legalitas dalam perlindungan konsumen properti.

Risiko lain yang sangat sering ditemukan adalah penggunaan klausula baku yang memberikan keuntungan berlebihan kepada pengembang. Klausula tersebut biasanya membatasi hak konsumen untuk memperoleh pengembalian dana atau mengajukan tuntutan ganti rugi. Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen secara tegas melarang pencantuman klausula baku yang mengalihkan tanggung jawab pelaku usaha kepada konsumen. Larangan tersebut bertujuan untuk mencegah penyalahgunaan posisi dominan dalam hubungan kontraktual. Pengembang tidak dapat secara sepihak membebaskan diri dari tanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat kesalahannya. Keberadaan klausula yang tidak seimbang dapat mengurangi bahkan menghilangkan perlindungan hukum bagi konsumen. Kondisi tersebut menunjukkan pentingnya pengawasan terhadap isi perjanjian yang digunakan dalam transaksi *indent*.

Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi *indent* didasarkan pada berbagai instrumen hukum yang berlaku di Indonesia. KUHPerdata memberikan dasar perlindungan melalui pengaturan mengenai syarat sah perjanjian, pelaksanaan perjanjian, dan tanggung jawab akibat wanprestasi. Undang-Undang Perlindungan Konsumen memperkuat perlindungan tersebut dengan memberikan hak-hak khusus kepada konsumen dalam hubungan dengan pelaku usaha. Regulasi di bidang perumahan dan kawasan permukiman melengkapi pengaturan tersebut melalui ketentuan yang lebih spesifik mengenai pembangunan dan pemasaran properti. Sinergi berbagai instrumen hukum tersebut bertujuan untuk menciptakan sistem perlindungan yang komprehensif. Keberadaan perlindungan hukum yang berlapis menunjukkan pentingnya posisi konsumen dalam transaksi properti. Pendekatan tersebut mencerminkan fungsi negara dalam menjamin keadilan dalam kegiatan ekonomi.

Perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui kewajiban pengembang untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan lengkap kepada konsumen. Informasi tersebut harus mencakup legalitas proyek, spesifikasi bangunan, jadwal pembangunan, dan mekanisme penyelesaian sengketa. Transparansi informasi memungkinkan konsumen mengambil keputusan secara rasional sebelum melakukan transaksi. Hak atas informasi merupakan salah satu hak fundamental yang diakui dalam rezim perlindungan konsumen. Pelanggaran terhadap kewajiban tersebut dapat menjadi dasar bagi konsumen untuk menuntut pertanggungjawaban hukum. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya kerugian sejak awal transaksi. Efektivitas perlindungan tersebut sangat bergantung pada kepatuhan pelaku usaha terhadap ketentuan hukum yang berlaku.

Perlindungan hukum represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa apabila konsumen telah mengalami kerugian. Konsumen dapat menempuh jalur litigasi maupun nonlitigasi untuk memperoleh pemulihan hak-haknya. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen memiliki kewenangan untuk menangani sengketa tertentu antara konsumen dan pelaku usaha. Pengadilan juga dapat menjadi sarana untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Keberadaan berbagai mekanisme penyelesaian sengketa menunjukkan komitmen negara dalam menjamin akses terhadap keadilan. Pemulihan hak konsumen merupakan bagian penting dari sistem perlindungan hukum yang efektif. Fungsi represif tersebut melengkapi perlindungan preventif yang telah diberikan sebelumnya.

Analisis kritis menunjukkan bahwa perlindungan hukum dalam transaksi *indent* masih menghadapi berbagai tantangan dalam praktik. Pengawasan terhadap pemasaran properti belum sepenuhnya efektif sehingga masih ditemukan proyek yang dipasarkan tanpa memenuhi persyaratan hukum yang memadai. Konsumen sering kali kurang memahami hak-haknya sehingga tidak mampu melakukan pengawasan terhadap isi perjanjian yang ditandatangani. Ketimpangan posisi tawar antara pengembang dan konsumen juga masih menjadi masalah yang signifikan. Kondisi tersebut menyebabkan perlindungan hukum yang tersedia secara normatif belum sepenuhnya terwujud dalam praktik. Efektivitas perlindungan hukum memerlukan dukungan dari regulasi yang jelas, penegakan hukum yang konsisten, dan peningkatan kesadaran hukum masyarakat. Pendekatan tersebut menjadi kunci dalam menciptakan transaksi properti yang aman dan berkeadilan.

Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian *indent* pada akhirnya harus diarahkan pada terciptanya keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak. Pengembang memerlukan kepastian hukum untuk menjalankan kegiatan usahanya secara berkelanjutan, sedangkan konsumen memerlukan jaminan atas keamanan investasi dan hak atas hunian yang dijanjikan. Hukum berfungsi sebagai instrumen yang menyeimbangkan kedua kepentingan tersebut dalam kerangka keadilan. Penerapan asas itikad baik, transparansi, dan tanggung jawab menjadi fondasi utama dalam mewujudkan tujuan tersebut. Sistem perlindungan yang efektif akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sektor properti. Kepercayaan tersebut pada akhirnya mendukung pertumbuhan ekonomi yang sehat dan berkelanjutan. Realisasi perlindungan hukum yang optimal menjadi prasyarat penting bagi terciptanya kepastian dan keadilan dalam transaksi properti berbasis *indent*.

5) Tinjauan Umum Transaksi Pra Jual Beli Properti

Transaksi pra jual beli properti merupakan serangkaian tindakan hukum yang dilakukan oleh para pihak sebelum terbentuknya perjanjian jual beli yang bersifat final dan mengikat secara penuh. Tahapan tersebut umumnya diawali dengan kegiatan pemasaran yang dilakukan oleh pengembang untuk menawarkan produk properti kepada masyarakat melalui berbagai media promosi. Konsumen yang tertarik terhadap penawaran tersebut kemudian melakukan pemesanan unit dengan menyerahkan sejumlah dana yang dikenal sebagai *booking fee*. Proses selanjutnya meliputi verifikasi data administrasi, pengajuan pembiayaan melalui lembaga perbankan apabila menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), serta penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Keseluruhan rangkaian tersebut menunjukkan bahwa transaksi pra jual beli tidak hanya bersifat ekonomis, tetapi juga mengandung konsekuensi hukum yang menimbulkan hubungan hukum antara para pihak. Hubungan hukum tersebut menjadi dasar lahirnya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi secara proporsional. Keberadaan tahapan pra jual beli memiliki fungsi strategis dalam menjamin kelancaran proses peralihan hak atas properti di kemudian hari.

Perspektif hukum perdata memandang transaksi pra jual beli sebagai bagian dari proses pembentukan perjanjian yang didasarkan pada kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Ketentuan tersebut menegaskan bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Tahapan pra jual beli pada dasarnya menjadi sarana untuk memastikan terpenuhinya unsur-unsur tersebut sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli yang bersifat definitif. Keberadaan *booking fee*, formulir pemesanan, maupun PPJB sering kali menjadi instrumen hukum yang digunakan untuk mengikat para pihak selama proses transaksi berlangsung. Hubungan hukum yang lahir sejak tahap awal tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak hanya

diperlukan setelah terjadinya jual beli, melainkan juga sejak dimulainya proses negosiasi dan pemesanan properti. Kepastian mengenai hak dan kewajiban para pihak menjadi aspek penting dalam menciptakan keamanan hukum. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa transaksi pra jual beli memiliki kedudukan yang signifikan dalam sistem hukum perjanjian di Indonesia.

Teori perjanjian yang dikemukakan oleh Subekti menjelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu prestasi. Pandangan tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum dapat lahir sejak adanya kesepakatan awal yang menimbulkan konsekuensi hukum tertentu. Kesepakatan yang terjadi dalam transaksi pra jual beli properti sering kali diwujudkan melalui pembayaran *booking fee* dan penandatanganan dokumen pemesanan. Dokumen tersebut menjadi bukti adanya kehendak para pihak untuk melanjutkan transaksi menuju tahap yang lebih lanjut. Kekuatan mengikat dari kesepakatan awal tersebut harus dianalisis berdasarkan substansi hak dan kewajiban yang diperjanjikan. Penilaian terhadap validitas hubungan hukum tidak hanya ditentukan oleh bentuk dokumen, tetapi juga oleh terpenuhinya syarat sah perjanjian. Oleh karena itu, transaksi pra jual beli memiliki relevansi yang erat dengan teori perjanjian dalam hukum perdata Indonesia.

Aspek perlindungan konsumen juga memiliki keterkaitan yang erat dengan transaksi pra jual beli properti. Ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi barang atau jasa yang ditawarkan. Hak tersebut menjadi sangat penting karena konsumen sering kali melakukan pembayaran sebelum properti selesai dibangun atau bahkan sebelum pembangunan dimulai. Posisi konsumen yang relatif lebih lemah dibandingkan pengembang menimbulkan kebutuhan akan perlindungan hukum yang memadai. Informasi yang tidak akurat mengenai spesifikasi bangunan, legalitas tanah, maupun jadwal pembangunan berpotensi menimbulkan kerugian yang signifikan. Perlindungan hukum diperlukan untuk memastikan bahwa konsumen memperoleh kepastian mengenai objek yang diperjanjikan. Kehadiran regulasi perlindungan konsumen menjadi instrumen penting dalam menjaga keseimbangan hubungan hukum antara para pihak.

Transaksi pra jual beli properti juga memperoleh pengaturan khusus dalam sektor perumahan dan kawasan permukiman. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur bahwa pemasaran rumah yang masih dalam tahap pembangunan harus memenuhi persyaratan tertentu. Ketentuan tersebut bertujuan untuk mencegah praktik pemasaran yang dilakukan tanpa adanya kepastian mengenai status tanah, izin pembangunan, maupun ketersediaan sarana pendukung lainnya. Pengembang wajib menunjukkan itikad baik dalam menawarkan produk properti kepada masyarakat. Kewajiban tersebut sejalan dengan prinsip perlindungan konsumen dan asas kepastian hukum yang menjadi dasar dalam setiap hubungan kontraktual. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut dapat menimbulkan tanggung jawab hukum bagi pengembang. Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa transaksi pra jual beli memiliki dimensi hukum publik dan hukum privat secara bersamaan.

Analisis kritis menunjukkan bahwa praktik transaksi pra jual beli properti di Indonesia masih menghadapi berbagai permasalahan normatif maupun empiris. Banyak pengembang melakukan pemasaran agresif terhadap proyek yang belum memiliki kesiapan administratif dan teknis secara memadai. Kondisi tersebut mengakibatkan konsumen menanggung risiko yang cukup besar apabila pembangunan mengalami hambatan atau bahkan gagal dilaksanakan. Keadaan tersebut menunjukkan adanya ketidakseimbangan posisi tawar antara konsumen dan pelaku usaha. Perlindungan hukum

yang tersedia sering kali belum mampu memberikan pemulihan yang efektif terhadap kerugian konsumen. Mekanisme penyelesaian sengketa yang panjang dan biaya yang relatif tinggi juga menjadi hambatan tersendiri. Oleh karena itu, penguatan regulasi dan pengawasan menjadi kebutuhan yang mendesak dalam praktik transaksi pra jual beli properti.

Tahapan Transaksi Pra Jual Beli Properti, diantaranya adalah sebagai berikut: Tahapan pertama dalam transaksi pra jual beli properti adalah kegiatan pemasaran yang dilakukan oleh pengembang kepada masyarakat. Pengembang biasanya memanfaatkan berbagai media promosi seperti brosur, media sosial, situs internet, dan pameran properti untuk menarik minat calon konsumen. Informasi yang disampaikan dalam promosi harus mencerminkan kondisi sebenarnya dari properti yang ditawarkan. Ketentuan tersebut merupakan implementasi dari prinsip transparansi dan itikad baik dalam hubungan kontraktual. Pengembang tidak diperkenankan menyampaikan informasi yang menyesatkan atau memberikan janji yang tidak dapat dipenuhi. Pelanggaran terhadap prinsip tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum maupun pelanggaran terhadap hak konsumen. Tahapan pemasaran menjadi fondasi awal yang menentukan kepercayaan konsumen terhadap proyek properti yang ditawarkan.

Tahapan kedua adalah pemesanan unit oleh konsumen yang umumnya disertai pembayaran *booking fee*. Dana tersebut berfungsi sebagai tanda keseriusan konsumen untuk membeli unit tertentu yang telah dipilih. Praktik pembayaran *booking fee* sering kali menimbulkan persoalan hukum karena tidak selalu disertai pengaturan yang jelas mengenai status dana tersebut. Sebagian pengembang menganggap *booking fee* sebagai dana yang tidak dapat dikembalikan, sedangkan konsumen sering kali memandangnya sebagai uang muka yang dapat diminta kembali apabila transaksi batal. Perbedaan penafsiran tersebut menjadi sumber sengketa yang cukup sering terjadi dalam praktik. Kejelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak harus dituangkan secara tertulis agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum. Pengaturan yang transparan menjadi syarat utama dalam menciptakan hubungan kontraktual yang adil.

Tahapan ketiga meliputi proses verifikasi administrasi dan pembiayaan yang dilakukan oleh konsumen maupun lembaga keuangan. Konsumen wajib melengkapi dokumen yang diperlukan untuk membuktikan kemampuan finansialnya dalam melaksanakan transaksi. Bank sebagai lembaga pembiayaan akan melakukan analisis terhadap kelayakan kredit berdasarkan prinsip kehati-hatian. Hasil verifikasi tersebut menentukan apakah konsumen memenuhi syarat untuk memperoleh fasilitas pembiayaan. Penolakan pengajuan kredit sering kali menimbulkan permasalahan terkait pengembalian *booking fee* atau dana lain yang telah dibayarkan sebelumnya. Pengaturan yang jelas mengenai kondisi tersebut menjadi penting untuk menghindari sengketa antara konsumen dan pengembang. Tahapan pembiayaan memiliki peran strategis karena menjadi penentu keberlanjutan transaksi properti.

Tahapan keempat adalah penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menjadi dasar hukum pelaksanaan transaksi lebih lanjut. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang mengatur hak dan kewajiban para pihak sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Keberadaan PPJB memberikan kepastian hukum mengenai objek transaksi, harga, jadwal pembayaran, dan waktu penyerahan properti. Kekuatan hukum PPJB bergantung pada kesesuaian substansinya dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Klausula yang bertentangan dengan hukum atau merugikan salah satu pihak dapat dinyatakan batal demi hukum. Fungsi utama PPJB adalah memberikan perlindungan hukum selama proses penyelesaian transaksi berlangsung. Kedudukan PPJB menjadi sangat penting dalam praktik transaksi properti modern.

Analisis hukum menunjukkan bahwa setiap tahapan transaksi pra jual beli properti memiliki konsekuensi hukum yang berbeda-beda. Tahapan pemasaran berkaitan dengan kewajiban penyampaian informasi yang benar dan tidak menyesatkan. Tahapan pemesanan berkaitan dengan lahirnya hubungan hukum awal antara konsumen dan pengembang. Tahapan pembiayaan berhubungan dengan pemenuhan syarat administratif dan kemampuan finansial konsumen. Tahapan PPJB berkaitan dengan pengaturan hak dan kewajiban yang lebih rinci serta mengikat secara hukum. Keseluruhan tahapan tersebut membentuk satu kesatuan proses yang tidak dapat dipisahkan. Pemahaman yang baik terhadap konsekuensi hukum pada setiap tahapan menjadi penting untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Adapun Hak dan Kewajiban Para Pihak diantaranya adalah sebagai berikut: Konsumen sebagai pihak yang membeli properti memiliki sejumlah hak yang dijamin oleh peraturan perundang-undangan. Hak tersebut mencakup hak untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi properti yang ditawarkan oleh pengembang. Informasi tersebut meliputi status legalitas tanah, spesifikasi bangunan, fasilitas pendukung, harga, serta jadwal penyelesaian pembangunan. Pemenuhan hak informasi menjadi penting karena keputusan konsumen untuk membeli properti sangat bergantung pada informasi yang diberikan oleh pengembang. Informasi yang tidak akurat dapat mengakibatkan kerugian ekonomi maupun hukum bagi konsumen. Perlindungan terhadap hak informasi merupakan salah satu bentuk implementasi prinsip keadilan dalam transaksi bisnis. Keberadaan hak tersebut bertujuan menciptakan keseimbangan hubungan hukum antara para pihak.

Konsumen juga memiliki hak untuk memperoleh perlindungan hukum apabila mengalami kerugian akibat tindakan pengembang. Hak tersebut mencakup hak untuk mengajukan tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, maupun penyelesaian sengketa melalui lembaga yang berwenang. Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan dasar hukum bagi konsumen untuk memperjuangkan hak-haknya secara efektif. Pengembang tidak dapat membebaskan diri dari tanggung jawab melalui klausula baku yang bertentangan dengan ketentuan hukum. Perlindungan terhadap konsumen merupakan bagian dari upaya negara untuk menciptakan iklim usaha yang sehat dan berkeadilan. Kepastian mengenai mekanisme perlindungan hukum menjadi faktor penting dalam meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sektor properti. Hak tersebut memiliki kedudukan yang fundamental dalam setiap transaksi properti.

Pengembang sebagai pelaku usaha memiliki hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat bersama konsumen. Hak tersebut merupakan konsekuensi logis dari kewajiban pengembang untuk menyediakan dan menyerahkan properti sesuai dengan perjanjian. Pengembang juga berhak memperoleh kepastian mengenai pelaksanaan pembayaran yang dilakukan oleh konsumen. Keseimbangan hak dan kewajiban menjadi prinsip utama dalam hubungan kontraktual yang sehat. Pelaksanaan hak pengembang harus dilakukan dengan tetap memperhatikan prinsip itikad baik dan kepatutan. Penyalahgunaan posisi dominan dalam perjanjian dapat menimbulkan ketidakadilan bagi konsumen. Oleh karena itu, hak pengembang harus dijalankan secara proporsional dan bertanggung jawab.

Pengembang memiliki kewajiban utama untuk menyerahkan properti sesuai spesifikasi, jadwal, dan legalitas yang telah dijanjikan kepada konsumen. Kewajiban tersebut merupakan bentuk prestasi yang harus dipenuhi berdasarkan isi perjanjian. Keterlambatan pembangunan, perubahan spesifikasi bangunan, atau ketidakjelasan status hukum tanah dapat dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi. Pengembang wajib bertanggung jawab atas setiap kerugian yang timbul akibat tidak terpenuhinya kewajiban tersebut. Prinsip tanggung jawab pelaku usaha menjadi instrumen penting dalam

memberikan perlindungan kepada konsumen. Pelaksanaan kewajiban secara konsisten juga mencerminkan penerapan asas itikad baik dalam hubungan kontraktual. Kepatuhan terhadap kewajiban tersebut menjadi indikator profesionalisme pengembang dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Permasalahan hukum yang paling sering muncul dalam transaksi pra jual beli properti adalah penyalahgunaan *booking fee* oleh pengembang. Dana yang telah dibayarkan oleh konsumen sering kali tidak dikembalikan meskipun transaksi batal karena alasan yang tidak sepenuhnya berasal dari kesalahan konsumen. Kondisi tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai kedudukan hukum *booking fee* dalam sistem hukum perjanjian Indonesia. Pengaturan yang tidak jelas mengenai status dana tersebut menyebabkan terjadinya perbedaan penafsiran antara para pihak. Pengembang cenderung menafsirkan *booking fee* sebagai dana hangus, sedangkan konsumen menganggapnya sebagai pembayaran yang dapat dimintakan pengembalian. Ketidakjelasan tersebut menciptakan ketidakpastian hukum yang berpotensi merugikan konsumen. Regulasi yang lebih rinci diperlukan untuk memberikan kepastian mengenai hak dan kewajiban para pihak.

Permasalahan berikutnya adalah pencantuman klausula baku yang merugikan konsumen dalam dokumen pemesanan maupun PPJB. Klausula tersebut sering kali dibuat secara sepihak oleh pengembang tanpa memberikan kesempatan kepada konsumen untuk melakukan negosiasi. Ketentuan yang membebaskan pengembang dari tanggung jawab atau memberikan hak sepihak untuk mengubah spesifikasi bangunan merupakan contoh klausula yang berpotensi merugikan konsumen. Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen secara tegas melarang pencantuman klausula baku yang menghilangkan hak-hak konsumen. Keberadaan klausula semacam itu menunjukkan masih lemahnya perlindungan terhadap konsumen dalam praktik transaksi properti. Pengawasan yang lebih efektif diperlukan untuk memastikan kepatuhan pengembang terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Perlindungan terhadap konsumen harus ditempatkan sebagai prioritas utama dalam setiap hubungan kontraktual.

Keterlambatan pembangunan dan perubahan spesifikasi bangunan juga menjadi sumber sengketa yang cukup dominan dalam transaksi properti. Konsumen sering kali menerima bangunan yang tidak sesuai dengan brosur atau janji yang disampaikan pada tahap pemasaran. Perbedaan antara kondisi yang dijanjikan dan kondisi yang diterima menunjukkan adanya pelanggaran terhadap prinsip itikad baik dan transparansi. Pengembang seharusnya bertanggung jawab atas setiap perubahan yang menimbulkan kerugian bagi konsumen. Mekanisme ganti rugi menjadi instrumen penting dalam memberikan pemulihan terhadap kerugian yang dialami. Pelaksanaan tanggung jawab tersebut harus didasarkan pada prinsip keadilan dan proporsionalitas. Kepastian mengenai hak konsumen menjadi faktor penting dalam menciptakan kepercayaan terhadap industri properti.

Analisis kritis menunjukkan bahwa berbagai permasalahan hukum dalam transaksi pra jual beli properti berakar pada ketidakseimbangan posisi tawar antara konsumen dan pengembang. Pengembang umumnya memiliki kekuatan ekonomi, informasi, dan kemampuan kontraktual yang lebih besar dibandingkan konsumen. Kondisi tersebut menyebabkan konsumen sering kali berada dalam posisi yang rentan terhadap praktik yang merugikan. Perlindungan hukum diperlukan untuk menciptakan keseimbangan hubungan hukum antara para pihak. Keberadaan regulasi yang komprehensif harus disertai dengan pengawasan yang efektif dan penegakan hukum yang konsisten. Tujuan akhir dari perlindungan hukum bukan hanya memberikan sanksi terhadap pelanggaran, tetapi juga mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam setiap transaksi properti.

Pencapaian tujuan tersebut menjadi syarat penting bagi terciptanya sistem transaksi properti yang sehat dan berkelanjutan.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif atau yuridis normatif yang berorientasi pada kajian terhadap norma-norma hukum yang berlaku dalam sistem hukum positif Indonesia. Penelitian hukum normatif merupakan metode penelitian yang menempatkan hukum sebagai suatu sistem norma yang mengatur perilaku masyarakat melalui berbagai perangkat peraturan perundang-undangan, asas hukum, doktrin, serta putusan pengadilan. Objek utama penelitian tidak terletak pada perilaku masyarakat sebagai fakta sosial, melainkan pada ketentuan hukum yang mengatur suatu peristiwa hukum tertentu. Karakteristik penelitian normatif menempatkan hukum sebagai kaidah yang bersifat preskriptif sehingga penelitian diarahkan untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, serta doktrin yang relevan dalam menjawab isu hukum yang diteliti. Fokus penelitian ini tertuju pada perlindungan hukum konsumen terhadap penyalahgunaan perjanjian *indent* dan *booking fee* dalam transaksi pra jual beli properti di Indonesia. Permasalahan tersebut memerlukan analisis terhadap berbagai instrumen hukum yang mengatur hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha dalam sektor properti. Kajian normatif dipilih karena substansi penelitian berkaitan erat dengan pengaturan hukum yang berlaku serta efektivitas penerapannya dalam memberikan perlindungan kepada konsumen.

Pemilihan metode penelitian hukum normatif didasarkan pada kebutuhan untuk menganalisis secara mendalam berbagai ketentuan hukum yang menjadi dasar perlindungan konsumen dalam transaksi properti. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk mengidentifikasi kesesuaian antara norma hukum yang berlaku dengan praktik penggunaan *booking fee* dan perjanjian *indent* oleh pengembang perumahan. Penelitian normatif memiliki kemampuan untuk mengkaji konsistensi, sinkronisasi, dan harmonisasi antarperaturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak dalam suatu perjanjian. Analisis terhadap norma hukum dilakukan dengan menelaah substansi peraturan perundang-undangan serta menafsirkan ketentuan yang memiliki relevansi terhadap objek penelitian. Proses tersebut bertujuan untuk menemukan konstruksi hukum yang dapat menjelaskan kedudukan hukum *booking fee* dalam transaksi pra jual beli properti. Penelitian ini juga berupaya mengidentifikasi potensi kekosongan hukum maupun ketidakjelasan norma yang dapat menimbulkan kerugian bagi konsumen. Hasil analisis diharapkan mampu memberikan argumentasi hukum yang komprehensif mengenai perlindungan konsumen dalam praktik transaksi properti.

Landasan teoritis penelitian hukum normatif mengacu pada pandangan para ahli hukum yang menempatkan hukum sebagai suatu sistem norma yang harus dipahami melalui pendekatan doktrinal. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif merupakan proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, dan doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Pendapat tersebut menegaskan bahwa penelitian hukum tidak hanya bertujuan mendeskripsikan norma, tetapi juga memberikan argumentasi mengenai penerapan norma terhadap suatu permasalahan hukum. Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa penelitian hukum normatif dilakukan melalui penelitian kepustakaan yang menggunakan bahan hukum sebagai sumber data utama. Pandangan tersebut menunjukkan bahwa penelitian hukum normatif memiliki karakteristik yang berbeda dengan penelitian empiris yang bertumpu pada data lapangan. Penggunaan teori hukum dalam penelitian ini berfungsi sebagai alat analisis untuk memahami hubungan antara norma hukum dan perlindungan konsumen dalam transaksi properti. Kerangka teoritis tersebut menjadi dasar dalam melakukan interpretasi terhadap berbagai ketentuan hukum yang relevan dengan objek penelitian.

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Penggunaan beberapa

pendekatan dilakukan untuk memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif terhadap isu hukum yang diteliti. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah berbagai regulasi yang mengatur perlindungan konsumen dan transaksi properti. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep-konsep hukum yang berkembang dalam doktrin dan teori hukum mengenai perjanjian, perlindungan konsumen, serta tanggung jawab pelaku usaha. Pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis penerapan norma hukum dalam praktik melalui putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa transaksi properti. Kombinasi ketiga pendekatan tersebut memungkinkan peneliti memperoleh gambaran yang utuh mengenai aspek normatif dan implementatif dari perlindungan konsumen. Pendekatan yang beragam juga membantu peneliti dalam mengidentifikasi kelemahan maupun kelebihan pengaturan hukum yang berlaku saat ini.

Pendekatan perundang-undangan atau statute approach dilakukan dengan menelaah seluruh peraturan perundang-undangan yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian. Analisis terhadap regulasi menjadi penting karena perlindungan konsumen dalam transaksi properti diatur melalui berbagai instrumen hukum yang saling berkaitan. Penelitian ini mengkaji ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai perjanjian, syarat sah perjanjian, wanprestasi, serta tanggung jawab para pihak dalam hubungan kontraktual. Kajian juga dilakukan terhadap Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang memberikan hak-hak dasar kepada konsumen serta mengatur kewajiban pelaku usaha. Analisis lebih lanjut dilakukan terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengatur penyelenggaraan pembangunan dan pemasaran perumahan. Berbagai peraturan pelaksana yang berkaitan dengan pemasaran properti dan perjanjian pendahuluan jual beli turut menjadi objek kajian. Penelaahan regulasi dilakukan secara sistematis untuk menemukan norma hukum yang dapat memberikan perlindungan efektif kepada konsumen.

Pendekatan konseptual atau conceptual approach digunakan untuk memahami berbagai konsep hukum yang berkaitan dengan objek penelitian. Pendekatan ini diperlukan karena praktik *booking fee* dan perjanjian *indent* sering kali berkembang lebih cepat dibandingkan pengaturan hukumnya. Analisis konseptual dilakukan terhadap konsep perjanjian, kebebasan berkontrak, keseimbangan para pihak, perlindungan konsumen, itikad baik, serta tanggung jawab hukum pelaku usaha. Konsep-konsep tersebut dikaji berdasarkan pendapat para ahli hukum yang memiliki relevansi dengan permasalahan penelitian. Kajian konseptual memungkinkan peneliti memahami hakikat hubungan hukum yang terbentuk antara konsumen dan pengembang dalam transaksi pra jual beli properti. Analisis tersebut juga membantu menjelaskan posisi *booking fee* sebagai instrumen yang sering digunakan dalam praktik pemasaran properti. Pendekatan konseptual memberikan dasar teoritis yang kuat dalam melakukan evaluasi terhadap kesesuaian praktik yang berkembang dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

Pendekatan kasus atau case approach digunakan untuk menganalisis berbagai putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa transaksi properti dan perlindungan konsumen. Putusan pengadilan memiliki nilai penting karena mencerminkan penerapan norma hukum dalam praktik konkret. Analisis terhadap putusan dilakukan untuk mengetahui bagaimana hakim menafsirkan ketentuan hukum yang berkaitan dengan perjanjian *indent*, *booking fee*, wanprestasi, serta perlindungan konsumen. Kajian terhadap putusan juga membantu mengidentifikasi pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara konsumen dan pengembang. Pertimbangan hukum hakim menjadi sumber penting dalam memahami perkembangan hukum yang terjadi melalui praktik peradilan. Pendekatan kasus memungkinkan peneliti memperoleh gambaran mengenai efektivitas regulasi yang berlaku dalam memberikan perlindungan hukum kepada konsumen. Hasil analisis tersebut digunakan sebagai bahan evaluasi terhadap sistem perlindungan konsumen dalam sektor properti.

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Pengelompokan sumber hukum dilakukan untuk memudahkan proses identifikasi serta analisis terhadap berbagai data yang digunakan dalam penelitian. Bahan hukum primer memiliki kedudukan utama karena memuat norma hukum yang bersifat mengikat. Bahan hukum sekunder digunakan untuk memberikan penjelasan, interpretasi, dan analisis terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum tersier digunakan sebagai sarana pendukung dalam memahami istilah dan konsep hukum yang digunakan dalam penelitian. Penggunaan berbagai jenis bahan hukum bertujuan untuk menghasilkan analisis yang komprehensif dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis. Klasifikasi tersebut juga membantu peneliti dalam menyusun argumentasi hukum secara sistematis dan terstruktur. Seluruh bahan hukum dipilih berdasarkan relevansinya dengan objek penelitian.

Bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri atas berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan konsumen dan transaksi properti. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata digunakan sebagai dasar untuk menganalisis aspek perjanjian dan hubungan hukum antara para pihak. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen digunakan untuk mengkaji hak dan kewajiban konsumen serta tanggung jawab pelaku usaha. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman digunakan untuk memahami pengaturan mengenai pembangunan dan pemasaran properti. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang berkaitan dengan pemasaran rumah dan perjanjian pendahuluan jual beli juga menjadi bagian dari bahan hukum primer. Putusan pengadilan yang memiliki relevansi dengan sengketa *booking fee* dan transaksi properti turut dijadikan sumber analisis. Seluruh bahan hukum primer tersebut dianalisis secara mendalam untuk menemukan jawaban atas permasalahan penelitian.

Bahan hukum sekunder diperoleh dari berbagai literatur yang memiliki relevansi dengan objek penelitian. Literatur tersebut meliputi buku hukum, jurnal ilmiah, artikel akademik, hasil penelitian terdahulu, tesis, disertasi, dan berbagai karya ilmiah lainnya. Penggunaan bahan hukum sekunder bertujuan untuk memperoleh pemahaman teoritis mengenai konsep perlindungan konsumen, hukum perjanjian, serta transaksi properti. Pendapat para ahli hukum digunakan untuk memperkuat argumentasi yang dibangun dalam penelitian. Kajian terhadap penelitian terdahulu juga dilakukan untuk mengetahui perkembangan kajian ilmiah mengenai perjanjian *indent* dan *booking fee*. Analisis terhadap bahan hukum sekunder membantu peneliti mengidentifikasi kesenjangan penelitian yang masih memerlukan pengkajian lebih lanjut. Keberadaan bahan hukum sekunder memberikan kontribusi penting dalam memperdalam analisis terhadap bahan hukum primer.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan atau library research. Metode tersebut dilakukan dengan cara menginventarisasi, mengidentifikasi, mengklasifikasikan, dan menganalisis berbagai bahan hukum yang relevan dengan objek penelitian. Peneliti mengumpulkan berbagai sumber hukum dari perpustakaan, jurnal ilmiah, basis data elektronik, serta dokumen hukum yang dapat dipertanggungjawabkan validitasnya. Proses pengumpulan bahan hukum dilakukan secara sistematis agar data yang diperoleh memiliki relevansi dengan rumusan masalah penelitian. Setiap bahan hukum yang diperoleh kemudian dikaji berdasarkan tingkat otoritas dan keterkaitannya dengan objek penelitian. Pengumpulan data melalui studi kepustakaan memungkinkan peneliti memperoleh informasi yang komprehensif mengenai perkembangan hukum yang berlaku. Teknik tersebut merupakan metode yang lazim digunakan dalam penelitian hukum normatif karena fokus kajian berada pada norma hukum.

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode interpretasi hukum dan argumentasi hukum. Analisis kualitatif dilakukan melalui proses penelaahan terhadap isi peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan putusan pengadilan yang relevan. Penafsiran hukum digunakan untuk memahami

makna norma hukum yang berkaitan dengan perlindungan konsumen dalam transaksi properti. Argumentasi hukum disusun berdasarkan hubungan antara norma hukum, teori hukum, dan fakta hukum yang ditemukan dalam berbagai sumber hukum. Proses analisis dilakukan secara sistematis untuk menghasilkan kesimpulan yang logis dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Evaluasi kritis terhadap ketentuan hukum yang berlaku juga dilakukan untuk mengidentifikasi kelemahan regulasi yang berpotensi merugikan konsumen. Hasil analisis tersebut menjadi dasar dalam merumuskan rekomendasi perbaikan terhadap sistem perlindungan hukum konsumen di Indonesia.

Penelitian ini menggunakan metode penarikan kesimpulan secara deduktif, yaitu metode yang berangkat dari ketentuan umum menuju analisis terhadap permasalahan yang bersifat khusus. Metode deduktif memungkinkan peneliti menghubungkan prinsip-prinsip hukum yang bersifat umum dengan praktik penggunaan *booking fee* dan perjanjian *indent* dalam transaksi properti. Analisis dilakukan dengan mengkaji kesesuaian antara praktik yang berkembang dengan norma hukum yang berlaku. Proses tersebut menghasilkan pemahaman mengenai tingkat perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam hubungan hukum dengan pengembang. Kesimpulan yang diperoleh didasarkan pada hasil analisis terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang telah dikaji secara sistematis. Pendekatan deduktif memberikan landasan yang kuat dalam menghasilkan argumentasi hukum yang objektif dan rasional. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum serta pembentukan kebijakan yang lebih efektif dalam melindungi konsumen di sektor properti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kewajiban Pengembang dalam Perjanjian Pra Jual Beli Properti Terkait dengan Pembayaran *Indent*/*Booking fee* dan Implikasi Wanprestasi bagi Konsumen

Perjanjian pra jual beli properti merupakan tahapan awal dalam proses transaksi yang dilakukan sebelum terjadinya jual beli secara definitif melalui Akta Jual Beli. Praktik tersebut lazim ditemukan dalam pemasaran perumahan, apartemen, rumah toko, maupun bentuk properti lainnya yang masih berada dalam tahap perencanaan atau pembangunan. Pengembang pada umumnya mensyaratkan pembayaran sejumlah uang yang dikenal sebagai *booking fee* atau uang tanda jadi sebagai bentuk komitmen awal dari calon konsumen. Pembayaran tersebut menimbulkan hubungan hukum antara pengembang dan konsumen meskipun belum terjadi pengalihan hak atas tanah dan bangunan secara sempurna. Hubungan hukum tersebut melahirkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak berdasarkan asas pacta sunt servanda sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Keberadaan *booking fee* dalam praktik bisnis properti harus dipandang sebagai bagian dari perikatan yang memiliki konsekuensi hukum bagi pihak yang mengikatkan diri. Kedudukan hukum para pihak dalam transaksi tersebut menuntut adanya kepastian hukum agar tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Kewajiban pengembang dalam transaksi pra jual beli properti pada dasarnya tidak hanya terbatas pada penerimaan pembayaran *booking fee* dari konsumen. Pengembang juga berkewajiban memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai status tanah, perizinan pembangunan, spesifikasi bangunan, fasilitas pendukung, jadwal pembangunan, serta mekanisme pengembalian dana apabila transaksi dibatalkan. Kewajiban tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengharuskan pelaku usaha beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya. Informasi yang lengkap dan transparan menjadi unsur penting karena keputusan konsumen untuk membayar *booking fee* sangat bergantung pada informasi yang diberikan oleh pengembang. Ketidakjelasan informasi berpotensi menimbulkan kesalahan persepsi yang merugikan konsumen di kemudian hari. Tanggung jawab pengembang semakin besar karena

konsumen pada umumnya berada dalam posisi yang lebih lemah dibandingkan pelaku usaha. Ketimpangan posisi tersebut mengharuskan pengembang menjalankan prinsip kehati-hatian dan itikad baik dalam setiap tahap transaksi.

Kewajiban pengembang juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menegaskan bahwa pembangunan dan pemasaran perumahan harus dilakukan secara bertanggung jawab. Pengembang tidak diperkenankan melakukan pemasaran apabila persyaratan administratif dan teknis belum terpenuhi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan tersebut diperkuat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 yang mengatur penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Regulasi tersebut menghendaki agar pemasaran dilakukan berdasarkan prinsip kepastian hukum dan perlindungan konsumen. Pengembang yang menerima pembayaran *booking fee* sebelum memenuhi persyaratan dasar pembangunan dapat dianggap telah mengabaikan prinsip perlindungan konsumen. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kewajiban pengembang tidak hanya bersifat kontraktual, melainkan juga bersifat normatif berdasarkan ketentuan hukum publik. Pelaksanaan kewajiban tersebut menjadi indikator penting dalam menilai ada atau tidaknya pelanggaran hukum yang dilakukan pengembang.

Perspektif teori perjanjian menjelaskan bahwa setiap perjanjian yang sah akan melahirkan hubungan hukum yang mengikat para pihak. Menurut Subekti, perjanjian merupakan suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Konsekuensi dari teori tersebut adalah adanya kewajiban bagi pengembang untuk melaksanakan seluruh prestasi yang telah dijanjikan kepada konsumen. Prestasi tersebut dapat berupa pembangunan properti sesuai spesifikasi, penyerahan unit pada waktu yang telah ditentukan, serta pemenuhan fasilitas sebagaimana tercantum dalam materi pemasaran. Pelaksanaan prestasi harus dilakukan secara tepat waktu, tepat objek, dan sesuai kualitas yang diperjanjikan. Pengembang yang tidak memenuhi prestasi tersebut dapat dikategorikan melakukan wanprestasi. Kedudukan wanprestasi menjadi penting karena menentukan bentuk tanggung jawab hukum yang harus dipikul oleh pengembang terhadap konsumen.

Teori itikad baik juga memberikan landasan penting dalam menilai kewajiban pengembang. Menurut Ridwan Khairandy, itikad baik mengandung unsur kejujuran, kepatutan, dan kewajaran dalam pelaksanaan perjanjian. Pengembang yang menawarkan proyek tanpa izin yang lengkap atau memberikan informasi yang menyesatkan telah bertindak bertentangan dengan prinsip itikad baik. Pelanggaran terhadap prinsip tersebut tidak hanya menimbulkan tanggung jawab perdata, tetapi juga dapat memunculkan konsekuensi administratif maupun pidana apabila memenuhi unsur-unsur tertentu. Penerapan itikad baik harus dimulai sejak tahap pra kontraktual hingga pelaksanaan perjanjian. Kewajiban tersebut menjadi instrumen penting untuk mencegah penyalahgunaan posisi dominan oleh pengembang. Perlindungan terhadap konsumen akan sulit diwujudkan apabila prinsip itikad baik diabaikan dalam praktik bisnis properti.

Wanprestasi pengembang dapat terjadi dalam berbagai bentuk. Bentuk pertama berupa tidak melaksanakan pembangunan sebagaimana yang telah dijanjikan kepada konsumen. Bentuk kedua berupa keterlambatan penyelesaian proyek yang melebihi batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Bentuk ketiga berupa pembangunan yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang dipromosikan kepada konsumen. Bentuk keempat berupa penolakan pengembalian *booking fee* meskipun pembatalan transaksi disebabkan oleh kesalahan pengembang. Keempat bentuk wanprestasi tersebut menunjukkan adanya kegagalan pengembang dalam memenuhi kewajiban hukum yang telah disepakati. Situasi tersebut sering menimbulkan kerugian finansial maupun nonfinansial bagi konsumen. Kerugian tersebut dapat berupa hilangnya kesempatan memperoleh hunian, kerugian ekonomi akibat dana yang tertahan, serta ketidakpastian hukum mengenai status transaksi.

Implikasi wanprestasi bagi konsumen sangat signifikan karena konsumen sering kali telah mengeluarkan sejumlah dana pada tahap awal transaksi. Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi apabila pihak lain tidak memenuhi kewajibannya. Konsumen dapat menuntut pengembalian *booking fee*, pembayaran ganti rugi, pemenuhan prestasi, atau pembatalan perjanjian melalui mekanisme hukum yang tersedia. Hak tersebut merupakan bentuk perlindungan terhadap kepentingan konsumen yang dirugikan akibat tindakan pengembang. Keberadaan hak untuk menuntut ganti rugi menunjukkan bahwa hukum tidak membiarkan pelanggaran kontrak tanpa konsekuensi. Efektivitas perlindungan tersebut sangat bergantung pada kemampuan konsumen dalam membuktikan adanya hubungan hukum dan kerugian yang dialaminya. Posisi pembuktian menjadi aspek penting dalam penyelesaian sengketa transaksi properti.

Analisis terhadap praktik di lapangan menunjukkan bahwa banyak pengembang mencantumkan klausula baku yang menyatakan bahwa *booking fee* tidak dapat dikembalikan dalam keadaan apa pun. Klausula tersebut sering kali merugikan konsumen karena tidak mempertimbangkan penyebab pembatalan transaksi. Ketentuan semacam itu berpotensi bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang melarang pencantuman klausula baku yang menghilangkan tanggung jawab pelaku usaha. Pengembang tidak dapat secara sepihak membebaskan diri dari kewajiban hukum melalui klausula yang merugikan konsumen. Penggunaan klausula baku yang tidak seimbang menunjukkan adanya ketidakadilan kontraktual dalam hubungan hukum antara pengembang dan konsumen. Kondisi tersebut menegaskan pentingnya pengawasan terhadap praktik pemasaran properti. Kepastian hukum hanya dapat terwujud apabila hak dan kewajiban para pihak ditempatkan secara proporsional.

Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa pengembang memiliki kewajiban hukum untuk memberikan informasi yang benar, memenuhi seluruh janji yang ditawarkan, melaksanakan pembangunan sesuai perjanjian, serta bertindak berdasarkan prinsip itikad baik. Pelanggaran terhadap kewajiban tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi yang menimbulkan hak bagi konsumen untuk memperoleh ganti rugi, pengembalian dana, atau pembatalan perjanjian. Keberadaan *booking fee* tidak boleh dijadikan instrumen untuk mengalihkan risiko bisnis pengembang kepada konsumen. Prinsip perlindungan konsumen menghendaki agar setiap kerugian yang timbul akibat kesalahan pengembang menjadi tanggung jawab pengembang itu sendiri. Pemenuhan kewajiban tersebut merupakan syarat utama untuk mewujudkan transaksi properti yang adil dan berkeadilan. Kepastian hukum dalam transaksi pra jual beli properti hanya dapat tercapai apabila seluruh pihak menjalankan kewajibannya secara bertanggung jawab.

Apa Saja Bentuk Perlindungan Hukum yang Dapat Diberikan kepada Konsumen terhadap Penyalahgunaan *Booking fee* oleh Pengembang dalam Transaksi Jual Beli Properti?

Perlindungan hukum terhadap konsumen merupakan salah satu instrumen penting dalam menciptakan keseimbangan antara kepentingan pelaku usaha dan konsumen. Transaksi properti yang melibatkan pembayaran *booking fee* sering menimbulkan permasalahan karena belum adanya kepastian mengenai status akhir transaksi. Pengembang dalam beberapa kasus memanfaatkan posisi dominannya dengan menetapkan syarat yang merugikan konsumen. Penyalahgunaan *booking fee* dapat berupa penahanan dana tanpa alasan yang sah, penggunaan dana untuk kepentingan lain, atau penolakan pengembalian dana meskipun kegagalan transaksi disebabkan oleh pengembang. Praktik tersebut menimbulkan ketidakadilan dan ketidakpastian hukum bagi konsumen. Perlindungan hukum diperlukan untuk memastikan bahwa hak-hak konsumen tetap terjamin dalam setiap tahapan transaksi. Kehadiran negara menjadi penting untuk mengoreksi ketimpangan posisi antara pengembang dan konsumen.

Landasan utama perlindungan hukum konsumen terdapat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 4 memberikan berbagai hak kepada konsumen, termasuk hak atas kenyamanan, keamanan, keselamatan, informasi yang benar, serta hak memperoleh ganti rugi apabila mengalami kerugian. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa konsumen memiliki kedudukan hukum yang harus dihormati oleh pelaku usaha. Perlindungan hukum tidak hanya diberikan ketika sengketa telah terjadi, tetapi juga sejak tahap sebelum perjanjian dibuat. Keberadaan hak atas informasi menjadi sangat penting dalam transaksi properti yang umumnya melibatkan nilai ekonomi yang besar. Pengembang wajib memberikan informasi yang akurat agar konsumen dapat mengambil keputusan secara rasional. Pemenuhan hak tersebut merupakan bentuk perlindungan preventif terhadap potensi penyalahgunaan *booking fee*.

Perlindungan hukum preventif dapat dilakukan melalui pengaturan yang ketat terhadap praktik pemasaran properti. Pengembang harus memenuhi seluruh persyaratan perizinan sebelum melakukan pemasaran dan menerima pembayaran dari konsumen. Pemerintah memiliki kewajiban untuk melakukan pengawasan terhadap proyek-proyek yang dipasarkan kepada masyarakat. Pengawasan tersebut bertujuan untuk mencegah munculnya proyek fiktif atau proyek yang tidak memiliki dasar hukum yang jelas. Perlindungan preventif juga dapat diwujudkan melalui kewajiban transparansi mengenai status tanah, izin pembangunan, spesifikasi bangunan, serta mekanisme pengembalian *booking fee*. Informasi yang transparan akan mengurangi risiko terjadinya sengketa di kemudian hari. Pencegahan sengketa merupakan bentuk perlindungan hukum yang lebih efektif dibandingkan penyelesaian sengketa setelah kerugian terjadi.

Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum menjadi perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan mencegah terjadinya pelanggaran hukum, sedangkan perlindungan represif bertujuan menyelesaikan sengketa yang telah terjadi. Konsep tersebut sangat relevan dalam transaksi properti yang melibatkan *booking fee*. Perlindungan preventif diwujudkan melalui regulasi, pengawasan, dan transparansi informasi. Perlindungan represif diwujudkan melalui mekanisme penyelesaian sengketa dan pemberian sanksi terhadap pelaku pelanggaran. Kedua bentuk perlindungan tersebut harus berjalan secara bersamaan agar hak-hak konsumen dapat terlindungi secara optimal. Efektivitas perlindungan hukum sangat bergantung pada keseimbangan antara aspek pencegahan dan penegakan hukum.

Perlindungan represif dapat dilakukan melalui penyelesaian sengketa di luar pengadilan maupun melalui pengadilan. Konsumen yang dirugikan dapat mengajukan pengaduan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau menempuh gugatan perdata ke pengadilan. Mekanisme tersebut memberikan kesempatan kepada konsumen untuk memperoleh pemulihan atas kerugian yang dialaminya. Pengadilan dapat memerintahkan pengembang untuk mengembalikan *booking fee*, membayar ganti rugi, atau memenuhi kewajiban kontraktual yang belum dilaksanakan. Penyelesaian sengketa melalui jalur hukum juga berfungsi sebagai sarana pengawasan terhadap perilaku pelaku usaha. Keberadaan mekanisme represif memberikan jaminan bahwa hak-hak konsumen dapat ditegakkan secara efektif. Penegakan hukum yang konsisten akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sektor properti.

Bentuk perlindungan hukum lainnya adalah pembatalan klausula baku yang merugikan konsumen. Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen melarang pelaku usaha mencantumkan klausula yang mengalihkan tanggung jawab atau menghilangkan hak konsumen untuk memperoleh ganti rugi. Klausula yang menyatakan bahwa *booking fee* hangus dalam segala keadaan dapat dinilai batal demi hukum apabila terbukti merugikan konsumen secara tidak adil. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa kebebasan berkontrak tidak bersifat mutlak. Negara berwenang membatasi isi perjanjian untuk melindungi pihak yang secara

ekonomi berada dalam posisi lebih lemah. Perlindungan terhadap konsumen menjadi dasar pembenaran atas pembatasan tersebut. Keadilan kontraktual harus ditempatkan sebagai tujuan utama dalam setiap hubungan hukum antara pengembang dan konsumen.

Analisis kritis menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen masih menghadapi berbagai hambatan dalam praktik. Banyak konsumen yang tidak memahami hak-haknya sehingga enggan menempuh upaya hukum ketika mengalami kerugian. Proses penyelesaian sengketa yang memerlukan waktu dan biaya juga sering menjadi faktor penghambat. Pengembang yang memiliki sumber daya lebih besar sering berada pada posisi yang lebih kuat dibandingkan konsumen. Kondisi tersebut menyebabkan perlindungan hukum yang tersedia secara normatif belum sepenuhnya efektif dalam praktik. Peningkatan literasi hukum masyarakat menjadi langkah penting untuk memperkuat posisi konsumen. Upaya tersebut harus diikuti dengan peningkatan pengawasan dan penegakan hukum oleh pemerintah.

Berdasarkan analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen atas penyalahgunaan *booking fee* oleh pengembang dapat diberikan melalui perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui regulasi, transparansi informasi, pengawasan pemerintah, dan pembatasan klausula baku yang merugikan konsumen. Perlindungan represif diwujudkan melalui mekanisme penyelesaian sengketa, pemberian ganti rugi, pembatalan perjanjian, serta penjatuhan sanksi kepada pengembang yang melanggar hukum. Sistem perlindungan hukum tersebut harus dilaksanakan secara konsisten agar tujuan keadilan dan kepastian hukum dapat tercapai. Konsumen sebagai pihak yang rentan dalam transaksi properti memerlukan jaminan hukum yang efektif untuk melindungi kepentingannya. Keberhasilan perlindungan hukum pada akhirnya akan menciptakan iklim bisnis properti yang sehat, transparan, dan berkeadilan.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis terhadap kewajiban pengembang dalam perjanjian pra jual beli properti terkait pembayaran *indent* atau *booking fee* serta perlindungan hukum bagi konsumen, dapat disimpulkan bahwa pengembang memiliki kewajiban hukum dan kontraktual untuk melaksanakan seluruh janji yang telah disepakati sejak tahap pemasaran hingga terjadinya perjanjian jual beli yang definitif. Kewajiban tersebut mencakup pemberian informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai status tanah, legalitas proyek, spesifikasi bangunan, harga, jadwal pembangunan, mekanisme pengembalian dana, serta seluruh syarat yang berkaitan dengan pembayaran *booking fee*. Kewajiban tersebut merupakan implementasi dari asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mewajibkan setiap perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Pengembang juga wajib mematuhi ketentuan perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta ketentuan sektor perumahan yang mengatur penyelenggaraan pembangunan dan pemasaran properti.

Pembayaran *indent* atau *booking fee* pada dasarnya merupakan bagian dari tahap pra kontraktual yang berfungsi sebagai tanda kesungguhan konsumen untuk memesan suatu unit properti. Kedudukan hukum *booking fee* sering kali menimbulkan permasalahan karena belum seluruhnya diatur secara rinci dalam peraturan perundang-undangan. Kondisi tersebut menyebabkan banyak pengembang menggunakan klausula baku yang cenderung menguntungkan pihaknya sendiri, terutama mengenai pengembalian dana apabila transaksi batal dilakukan. Perspektif teori perjanjian menunjukkan bahwa meskipun pembayaran *booking fee* dilakukan sebelum penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), hubungan hukum antara pengembang dan konsumen telah lahir sejak adanya kesepakatan mengenai pemesanan unit dan pembayaran sejumlah uang tertentu. Hubungan hukum tersebut melahirkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak secara seimbang.

Implikasi wanprestasi dalam transaksi pra jual beli properti dapat timbul apabila pengembang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dijanjikan kepada konsumen. Bentuk wanprestasi tersebut dapat berupa keterlambatan pembangunan, ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, kegagalan menyerahkan unit, tidak terpenuhinya legalitas proyek, maupun penolakan pengembalian *booking fee* tanpa dasar yang sah. Menurut teori wanprestasi yang dikemukakan oleh Subekti, pihak yang tidak memenuhi prestasi atau memenuhi prestasi secara tidak sempurna dapat dimintai pertanggungjawaban hukum. Konsekuensi hukum yang dapat dikenakan kepada pengembang meliputi kewajiban memberikan ganti rugi, pengembalian dana, pembatalan perjanjian, serta pembayaran kompensasi kepada konsumen sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan isi perjanjian yang telah disepakati.

Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam kasus penyalahgunaan *booking fee* harus dipahami sebagai bagian dari upaya mewujudkan keseimbangan kedudukan para pihak dalam hubungan kontraktual. Perlindungan preventif diberikan melalui pengaturan kewajiban transparansi informasi, larangan pencantuman klausula baku yang merugikan konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, serta pengawasan terhadap kegiatan pemasaran dan penjualan properti oleh pemerintah. Perlindungan represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa baik di luar pengadilan maupun melalui jalur litigasi. Konsumen dapat mengajukan pengaduan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), menuntut ganti rugi melalui pengadilan, atau meminta pembatalan perjanjian apabila terbukti terjadi pelanggaran hak oleh pengembang.

Analisis terhadap praktik di lapangan menunjukkan bahwa penyalahgunaan *booking fee* sering terjadi akibat ketidakseimbangan posisi tawar antara konsumen dan pengembang. Pengembang umumnya memiliki kemampuan ekonomi, informasi, dan akses hukum yang lebih besar dibandingkan konsumen. Keadaan tersebut menyebabkan konsumen sering kali menerima klausula perjanjian tanpa kesempatan untuk melakukan negosiasi secara proporsional. Perspektif teori perjanjian baku menjelaskan bahwa klausula yang dibuat secara sepihak berpotensi menimbulkan ketidakadilan apabila tidak disertai perlindungan hukum yang memadai. Oleh karena itu, penerapan prinsip keseimbangan, keadilan, dan itikad baik harus menjadi landasan utama dalam setiap transaksi pra jual beli properti.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat ditegaskan bahwa kewajiban pengembang dalam transaksi pra jual beli properti tidak hanya bersifat administratif dan kontraktual, tetapi juga merupakan kewajiban hukum yang bertujuan melindungi kepentingan konsumen. Wanprestasi yang dilakukan pengembang terhadap kewajiban tersebut dapat menimbulkan tanggung jawab hukum berupa ganti rugi dan pemulihan hak konsumen. Perlindungan hukum terhadap penyalahgunaan *booking fee* harus diwujudkan melalui penguatan regulasi, peningkatan pengawasan pemerintah, penegakan hukum yang efektif, serta peningkatan kesadaran hukum konsumen. Kehadiran mekanisme perlindungan yang komprehensif akan menciptakan kepastian hukum, keadilan, dan keseimbangan dalam transaksi jual beli properti sehingga hak-hak konsumen dapat terlindungi secara optimal dan praktik bisnis pengembang dapat berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum perjanjian serta perlindungan konsumen yang berlaku di Indonesia.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian mengenai perlindungan hukum konsumen terhadap pembayaran *booking fee* dalam transaksi pra jual beli properti, terdapat beberapa rekomendasi yang dapat dijadikan bahan pertimbangan bagi pembentuk kebijakan, pelaku usaha, maupun masyarakat sebagai konsumen. Rekomendasi tersebut disusun berdasarkan temuan penelitian yang menunjukkan adanya kekosongan norma hukum terkait pengaturan *booking fee* dalam praktik pemasaran properti di Indonesia. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum karena kedudukan *booking fee* belum diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan

yang berlaku. Akibatnya, berbagai permasalahan hukum sering muncul ketika terjadi pembatalan transaksi atau ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Situasi tersebut berpotensi menimbulkan kerugian bagi konsumen yang berada pada posisi lebih lemah dibandingkan pelaku usaha. Upaya pembentukan regulasi yang lebih komprehensif menjadi kebutuhan mendesak guna menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang berkeadilan bagi seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi properti.

Pemerintah perlu membentuk regulasi yang secara khusus mengatur kedudukan hukum *booking fee* dalam transaksi pra jual beli properti. Regulasi tersebut dapat diwujudkan melalui penyusunan peraturan pemerintah, peraturan menteri, atau revisi terhadap ketentuan yang berkaitan dengan pemasaran properti sebelum terjadinya perjanjian jual beli. Pengaturan tersebut harus memuat definisi hukum mengenai *booking fee*, fungsi pembayaran, syarat sah penerimaan dana, serta konsekuensi hukum yang timbul setelah pembayaran dilakukan. Kejelasan norma hukum diperlukan untuk menghindari berbagai penafsiran yang berbeda antara konsumen dan pelaku usaha. Pembentukan regulasi tersebut juga sejalan dengan tujuan hukum menurut Gustav Radbruch yang menekankan pentingnya kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam setiap sistem hukum. Keberadaan aturan yang jelas akan memberikan perlindungan yang lebih efektif terhadap hak-hak konsumen sekaligus menciptakan iklim usaha yang sehat dan bertanggung jawab.

Materi pengaturan mengenai *booking fee* perlu mencakup hak dan kewajiban para pihak secara rinci dan proporsional. Konsumen harus memperoleh kepastian mengenai status dana yang telah dibayarkan, hak untuk mendapatkan informasi yang benar, serta hak untuk memperoleh pengembalian dana dalam kondisi tertentu. Pelaku usaha juga harus memperoleh kepastian mengenai kewajiban konsumen setelah melakukan pemesanan unit properti. Pengaturan yang seimbang akan menciptakan hubungan hukum yang lebih adil sehingga tidak terjadi dominasi salah satu pihak dalam penyusunan maupun pelaksanaan perjanjian. Prinsip keseimbangan dalam hukum perjanjian sebagaimana dikemukakan oleh Herlien Budiono perlu menjadi landasan dalam penyusunan regulasi tersebut. Hubungan hukum yang seimbang akan memperkuat perlindungan terhadap kepentingan para pihak dan mengurangi potensi terjadinya sengketa di kemudian hari.

Mekanisme pengembalian dana *booking fee* juga harus diatur secara tegas dalam regulasi yang akan dibentuk. Ketentuan tersebut perlu menjelaskan keadaan-keadaan yang menyebabkan dana dapat dikembalikan secara penuh, dikembalikan sebagian, atau tidak dapat dikembalikan sama sekali. Pengaturan yang jelas diperlukan karena praktik di lapangan menunjukkan adanya perbedaan kebijakan antar pengembang yang sering kali merugikan konsumen. Banyak konsumen mengalami kesulitan memperoleh kembali dana yang telah dibayarkan meskipun pembatalan transaksi terjadi akibat kesalahan atau kelalaian pelaku usaha. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang tersedia saat ini masih belum optimal. Kepastian mengenai mekanisme pengembalian dana akan memperkuat penerapan asas keadilan dan mencegah tindakan sewenang-wenang yang berpotensi melanggar hak-hak konsumen.

Pemerintah juga perlu mengatur sanksi administratif maupun sanksi perdata terhadap pelaku usaha yang melakukan pelanggaran dalam praktik pemasaran properti. Pengaturan sanksi memiliki fungsi preventif dan represif dalam menjaga kepatuhan terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Pelaku usaha yang terbukti memberikan informasi menyesatkan, menyembunyikan fakta material, atau menolak pengembalian dana tanpa dasar hukum yang sah harus dikenakan sanksi yang proporsional. Penerapan sanksi tersebut sejalan dengan prinsip perlindungan konsumen yang diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Keberadaan sanksi yang efektif akan meningkatkan tanggung jawab pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Efektivitas penegakan hukum pada akhirnya akan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sektor properti nasional.

Pelaku usaha perlu menerapkan prinsip transparansi dalam setiap tahapan pemasaran dan penawaran properti kepada konsumen. Transparansi harus diwujudkan melalui penyampaian informasi yang lengkap, akurat, mudah dipahami, dan tidak menyesatkan. Informasi mengenai status legalitas tanah, perizinan pembangunan, spesifikasi bangunan, jadwal penyelesaian proyek, serta ketentuan mengenai *booking fee* harus disampaikan secara terbuka kepada calon konsumen. Kewajiban tersebut merupakan implementasi dari hak konsumen untuk memperoleh informasi yang benar sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Transparansi yang baik akan membantu konsumen dalam mengambil keputusan secara rasional dan berdasarkan informasi yang memadai. Peningkatan kualitas informasi juga dapat mengurangi risiko sengketa yang timbul akibat kesalahpahaman antara para pihak.

Penerapan prinsip itikad baik harus menjadi landasan utama dalam setiap hubungan hukum antara pelaku usaha dan konsumen. Asas itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengharuskan para pihak melaksanakan perjanjian dengan jujur, wajar, dan bertanggung jawab. Pelaku usaha tidak boleh memanfaatkan ketidaktahuan konsumen untuk memperoleh keuntungan yang tidak patut. Praktik pemasaran yang mengandung unsur manipulasi informasi atau tekanan psikologis terhadap calon pembeli harus dihindari karena bertentangan dengan prinsip keadilan kontraktual. Itikad baik tidak hanya berlaku pada tahap pelaksanaan perjanjian, tetapi juga pada tahap pra kontraktual ketika proses negosiasi dan pemasaran berlangsung. Implementasi prinsip tersebut akan menciptakan hubungan hukum yang lebih sehat dan berorientasi pada perlindungan kepentingan bersama.

Penyusunan dokumen perjanjian oleh pelaku usaha harus dilakukan secara adil dan tidak memuat klausula baku yang merugikan konsumen. Ketentuan dalam perjanjian harus dirumuskan dengan bahasa yang jelas dan mudah dipahami oleh masyarakat umum. Klausula yang memberikan keuntungan sepihak kepada pelaku usaha atau membatasi hak-hak konsumen secara tidak proporsional perlu dihapuskan. Larangan terhadap klausula baku yang merugikan konsumen telah diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Kepatuhan terhadap ketentuan tersebut akan memperkuat prinsip keseimbangan dalam hubungan kontraktual. Perjanjian yang adil akan meningkatkan kepastian hukum sekaligus mendorong terciptanya hubungan bisnis yang berkelanjutan.

Konsumen perlu meningkatkan kesadaran dan pemahaman hukum sebelum melakukan pembayaran *booking fee* kepada pengembang atau pelaku usaha properti. Pemahaman hukum yang memadai akan membantu konsumen dalam mengenali hak dan kewajibannya sebelum terikat dalam suatu hubungan hukum. Konsumen perlu memeriksa legalitas pengembang, status perizinan proyek, serta ketentuan yang tercantum dalam dokumen pemesanan sebelum melakukan pembayaran. Langkah tersebut penting untuk mengurangi risiko kerugian yang mungkin timbul akibat praktik usaha yang tidak bertanggung jawab. Kesadaran hukum masyarakat merupakan salah satu faktor penting dalam mewujudkan perlindungan konsumen yang efektif. Konsumen yang memahami aspek hukum transaksi properti akan memiliki posisi tawar yang lebih kuat dalam menghadapi pelaku usaha.

Peningkatan literasi hukum masyarakat perlu didukung melalui program edukasi yang dilakukan oleh pemerintah, lembaga perlindungan konsumen, organisasi profesi, dan institusi pendidikan. Kegiatan sosialisasi mengenai hak-hak konsumen dalam transaksi properti dapat meningkatkan kemampuan masyarakat dalam mengidentifikasi risiko hukum sebelum melakukan transaksi. Materi edukasi perlu mencakup aspek hukum perjanjian, perlindungan konsumen, mekanisme penyelesaian sengketa, serta prosedur pengajuan pengaduan apabila terjadi pelanggaran hak. Upaya edukasi tersebut memiliki nilai strategis karena perlindungan hukum tidak hanya bergantung pada keberadaan aturan, tetapi juga pada tingkat pemahaman

masyarakat terhadap aturan tersebut. Sinergi antara pemerintah, pelaku usaha, dan masyarakat akan memperkuat efektivitas perlindungan hukum dalam sektor properti. Keberhasilan perlindungan konsumen pada akhirnya tidak hanya ditentukan oleh kualitas regulasi, tetapi juga oleh kesadaran hukum seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi pra jual beli properti.

REFERENSI

Ahmadi, Miru, dan Sutarman Yodo. Hukum Perlindungan Konsumen. Jakarta: Rajawali Pers, 2018.

Anggraini, Rina. "Perlindungan Hukum Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah oleh Pengembang." Jurnal Rechtsvinding 9, no. 2 (2020): 245–260.

Indonesia. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42.

Nasution, Az. Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia. Jakarta: Diadit Media, 2019.

Yuliana, Ratna. "Penyalahgunaan Klausula Baku dalam Perjanjian Properti dan Upaya Perlindungan Konsumen." Jurnal Bina Mulia Hukum 6, no. 2 (2022): 234–251.

Salim H.S. Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.

Salim H.S. Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.

Sidharta. Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia. Jakarta: Grasindo, 2018.

Subekti. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa, 2018.

Widjaja, Gunawan, dan Ahmad Yani. Hukum tentang Perlindungan Konsumen. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2019.

Budiono, Herlien. Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.

Hidayat, Taufik. "Tinjauan Yuridis terhadap Penggunaan Booking fee dalam Transaksi Properti." Jurnal Ius Quia Iustum 28, no. 1 (2021): 102–118.

Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Fuady, Munir. Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis). Bandung: Citra Aditya Bakti, 2020.

Indonesia. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Kurniawan, Muhammad. "Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah." Jurnal Yuridika 35, no. 3 (2020): 421–438.

Fuady, Munir. Pengantar Hukum Bisnis. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2021.

Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Lestari, Dwi. "Perlindungan Konsumen terhadap Klausula Baku dalam Perjanjian Properti." Jurnal Legislasi Indonesia 18, no. 2 (2021): 189–204.

Hadjon, Philipus M. Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia. Surabaya: Bina Ilmu, 2019.

Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Nugroho, Aditya. "Tanggung Jawab Pengembang terhadap Kerugian Konsumen dalam Transaksi Properti Sistem Indent." Jurnal Arena Hukum 15, no. 1 (2022): 55–73.

Harahap, M. Yahya. Segi-Segi Hukum Perjanjian. Jakarta: Alumni, 2019.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7.

Prasetyo, Bambang. "Analisis Yuridis Perjanjian Pendahuluan Jual Beli pada Transaksi Rumah Indent." Jurnal Hukum dan Pembangunan 51, no. 4 (2021): 789–807.

Ibrahim, Johnny. Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Malang: Bayumedia Publishing, 2021.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245.

Rahman, Fajar. "Implementasi Undang-Undang Perlindungan Konsumen dalam Sengketa Perumahan." Jurnal Mimbar Hukum 33, no. 1 (2021): 78–95.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108.

Khairandy, Ridwan. Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2017.

Sari, Putri. "Kedudukan Hukum Booking fee dalam Transaksi Pra Jual Beli Properti." Jurnal Notarius 14, no. 2 (2021): 312–329.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138.

Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana, 2021.

Wibowo, Andi. "Perlindungan Hukum Preventif dan Represif terhadap Konsumen Perumahan." Jurnal Pandecta 17, no. 1 (2022): 1–15.