

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PROPERTI
RUMAH SUSUN YANG MEMBELI DARI PENGEMBANG SEBELUM
HAK ATAS TANAH DIBEBAHKAN DARI PEMILIK TANAH**

DISERTASI

Oleh

**ANDY ARIF WIDJAJA
2107190021**



**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2026**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PROPERTI
RUMAH SUSUN YANG MEMBELI DARI PENGEMBANG SEBELUM
HAK ATAS TANAH DIBEBAHKAN DARI PEMILIK TANAH**

DISERTASI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar
Doktor Hukum (Dr.) pada Program Studi Hukum Program Doktor
Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia

Oleh

ANDY ARIF WIDJAJA
2107190021



**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2026**



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR**

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ANDY ARIF WIDJAJA

NIM : 2107190021

Program Studi : Hukum Program Doktor

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul
“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PROPERTI RUMAH
SUSUN YANG MEMBELI DARI PENGEMBANG SEBELUM HAK ATAS
TANAH DIBEBAHKAN DARI PEMILIK TANAH”:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 19 Januari 2026



ANDY ARIF WIDJAJA
NIM: 2107190021



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR**

PERSETUJUAN TIM PROMOTOR

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PROPERTI
RUMAH SUSUN YANG MEMBELI DARI PENGEMBANG SEBELUM
HAK ATAS TANAH DIBEBAHKAN DARI PEMILIK TANAH**

Oleh:

Nama : ANDY ARIF WIDJAJA
NIM : 2107190021
Program Studi : Hukum Program Doktor
Konsentrasi : Hukum Ekonomi / Bisnis

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Ujian Tertutup guna mencapai gelar Doktor Hukum pada Program Studi Hukum Program Doktor Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 19 Januari 2026

Menyetujui,

Promotor


Prof. Dr. M.S. Tumanggor, S.H., M.S.
NIP/NIDK: 160297/0304065402

Co Promotor I



Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., MBA.
NIP/NIDN: 091692/0326106005

Co Promotor II



Prof. Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H.
NIP/NIDN: 971434/0020096802



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR

PERSETUJUAN DEWAN PENGUJI

Pada tanggal 19 Januari 2026 telah diselenggarakan Ujian Terbuka untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata Tiga pada Program Studi Hukum Program Doktor Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : ANDY ARIF WIDJAJA
NIM : 2107190021
Program Studi : Hukum Program Doktor
Konsentrasi : Hukum Ekonomi/Bisnis

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PROPERTI RUMAH SUSUN YANG MEMBELI DARI PENGEMBANG SEBELUM HAK ATAS TANAH DIBEBAHKAN DARI PEMILIK TANAH” oleh tim penguji yang terdiri dari:

No.	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., MBA.	Ketua	1.
2	Prof. Dr. John Pieris, S.H., M.H., M.S.	Sekretaris	2.
3	Prof. Dr. M.S. Tumanggor, S.H., M.Si.	Penguji	3.
4	Prof. Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H.	Penguji	4.
5	Dr. Diana R.W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.	Penguji	5.
6	Dr. Andrew Betlehn, S.H., S.Kom., M.H., M.M.	Penguji	6.
7	Prof. Dr. Darmadi Duriyanto, S.E., MBA.	Penguji	7.



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR**

LEMBAR PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PROPERTI
RUMAH SUSUN YANG MEMBELI DARI PENGEMBANG SEBELUM HAK ATAS
TANAH DIBEBAHKAN DARI PEMILIK TANAH**

Nama : ANDY ARIF WIDJAJA
NIM : 2107190021
Program Studi : Hukum Program Doktor
Konsentrasi : Hukum Ekonomi / Bisnis

Disertasi dipertahankan didepan Dewan Penguji dalam Ujian Terbuka guna mencapai gelar Doktor Hukum pada Program Studi Hukum Program Doktor Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia dan diterima untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Doktor (Dr.).

Jakarta, 19 Januari 2026

Mengesahkan,
Universitas Kristen Indonesia

Dekan



Dr. Irena Jayadi, S.H., M.H.
NIP/NIDN: 191632/0302117904

Kaprodi



Prof. Dr. John Pieris, S.H., M.H., M.S.
NIP/NIDK: 191690/99904673325



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR**

Pernyataan Dan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : ANDY ARIF WIDJAJA
NIM : 2107190021
Program Studi : Hukum Program Doktor
Fakultas : Fakultas Hukum
Jenis Tugas Akhir : Disertasi
Judul : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
PROPERTI RUMAH SUSUN YANG MEMBELI DARI
PENGEMBANG SEBELUM HAK ATAS TANAH
DIBEBAHKAN DARI PEMILIK TANAH

Menyatakan bahwa :

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan saya mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Noneksklusif tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang undangan Republik Indonesia lainnya dan Integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 19 Januari 2026



ANDY ARIF WIDJAJA
NIM: 2107190021

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis persembahkan ke hadapan Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan anugerah berupa akal budi, pikiran, keterampilan, dan pengetahuan yang benar kepada hambaNya yang selalu merindukan untuk menjadi yang baik. Sungguh suatu yang tidak bisa disangkal, bahwa Tuhan Yang Maha Esa selalu mendampingi dan memberikan kekuatan yang luar biasa kepada penulis, sehingga tanpa anugerah dan bimbingan-Nya akan mustahil disertasi ini bisa terwujud sedemikian rupa. Disertasi ini merupakan upaya untuk menggali dan mendalami praktik hukum yang terkait dengan pengembangan rumah susun komersil di Indonesia, serta dampaknya terhadap perlindungan hukum bagi konsumen. Pembangunan perumahan dan properti memiliki peran yang tak terpisahkan dalam mencapai tujuan nasional Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945, khususnya Pasal 33 yang mengatur demokrasi ekonomi.

Penyelesaian Disertasi ini adalah hasil dari perjalanan akademis yang mendalam dan kompleks. Saya ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, bimbingan, dan kritik yang membangun selama proses penulisan ini. Akhir kata, Penulis juga mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H, M.H., MBA., selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia, sekaligus juga Ko-Promotor I, yang telah banyak meluangkan waktu dan pikiran, memberikan petunjuk, dukungan serta saran perbaikan yang menjadikan Disertasi ini dapat diselesaikan oleh peneliti;
2. Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H., selaku Wakil Rektor I Bidang Akademik Universitas Kristen Indonesia, sekaligus juga Ko-Promotor II, yang telah banyak meluangkan waktu dan pikiran, memberikan petunjuk, dukungan serta saran perbaikan yang menjadikan Disertasi ini dapat diselesaikan oleh peneliti;
3. Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia;
4. Prof. Dr. John Pieris, S.H., M.H., M.S., selaku Ketua Program Studi Hukum Program Doktor, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia, sekaligus sebagai penguji yang telah memberikan dukungan, masukan dan saran dalam setiap tahapan penulisan sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan hasil penelitian Disertasi ini;
5. Prof. Dr. M.S. Tumanggor, S.H., M.Si., selaku Promotor yang telah banyak meluangkan waktu dan pikiran, memberikan petunjuk, saran, serta dukungan kepada peneliti dalam penyelesaian penelitian hasil penelitian Disertasi ini;
6. Dr. Diana R.W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc., selaku penguji yang telah memberikan koreksi dan saran perbaikan untuk menyempurnakan Disertasi ini ;

7. Dr. Andrew Betlehn, S.H., S.Kom., M.H., M.M., selaku penguji yang telah memberikan saran dan masukan untuk menyempurnakan Disertasi ini ;
8. Prof. Dr. Darmadi Durianto, S.E., MBA., selaku penguji yang telah memberikan masukan dan nasihat berharga untuk menyempurnakan Disertasi ini ;
9. Pdt. Hendij Ofian Tololiu, S.H., selaku pembimbing rohani yang telah memberikan bimbingan dan masukan berharga sehingga membantu dalam penyelesaian Disertasi ini ;
10. Bapak dan Ibu Dosen Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, yang telah banyak memberikan ilmu dan berbagi pengalaman kepada Peneliti;
11. Bapak dan Ibu Tenaga Kependidikan/ Staff di Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia yang telah banyak memberikan dukungan selama Promovendus menjalani masa perkuliahan;
12. Untuk Istri tercinta yang dengan kasih sayang, kesabaran, dan ketulusan hati senantiasa mendampingi serta menguatkan penulis dalam setiap langkah, dalam suka maupun duka, terlebih melalui doa-doa yang tak pernah putus, sehingga penulis mampu menyelesaikan disertasi ini;
13. Untuk Orang tua tercinta, yang dengan kasih sayang dan doa yang tak pernah putus menjadi cahaya inspirasi dan kekuatan bagi penulis hingga mampu menyelesaikan pendidikan doktor ini;
14. Rekan-rekan seangkatan (PDH Angkatan IV) yang telah menjadi sahabat seperjuangan, saling mendukung, dan memberi semangat dalam proses panjang penyelesaian studi ini.;
15. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang dengan tulus telah memberikan bantuan dan dukungan, baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga penulis dapat menyelesaikan disertasi ini.

Semoga hasil penelitian Disertasi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi masyarakat, para mahasiswa/i, serta pihak-pihak lain yang membutuhkan informasi terkait dengan substansi yang termuat dalam Disertasi ini. Saran dan kritik yang bersifat membangun sangat Peneliti harapkan sebagai koreksi dan masukan guna pengembangan penelitian selanjutnya. Secara khusus penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada keluarga, istri dan pihak-pihak lain yang mendukung sehingga dapat terselesaikan disertasi ini.

Jakarta, 19 Januari 2026
Peneliti,

ANDY ARIF WIDJAJA
NIM:2107190021

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN TIM PROMOTOR	iii
LEMBAR PERSETUJUAN DEWAN PENGUJI	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
LEMBAR KEASLIAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	24
C. Tujuan Penelitian Dan Manfaat Penelitian.....	25
1. Tujuan Penelitian	25
2. Manfaat Penelitian	26
D. Kerangka Pemikiran.....	27
E. Metode Penelitian	66
1. Metode Pendekatan	66
2. Jenis Data dan Cara Pengumpulan data	74
3. Analisis Data	75
F. Sistematika Penulisan	77
 BAB II KONSEPSI TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN 79	
DAN RUMAH SUSUN SEBAGAI SEBUAH BENTUK	
PROPERTI.....	
A. HAK KONSUMEN SEBAGAI HAK 79	
ASASI.....	
1. Hakikat Hak.....	79
2. Hak Konsumen Sebagai Dimensi Baru Hak Asasi 90	
Manusia	
B. TINJAUAN TERHADAP HUKUM PERLINDUNGAN 101	
KONSUMEN DI INDONESIA	
1. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen	101
2. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	106
3. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha.....	114
C. DASAR HUKUM RUMAH SUSUN DI INDONESIA.....	117
1. Rumah Susun dan Bangunan Bertingkat.....	117
2. Konsep dan Klasifikasi Rumah Layak Huni.....	139

3. Penerapan Asas Hukum Tanah pada Konsep Rumah Susun.....	147
D. ASAS KEADILAN HUKUM DALAM KONSEP NEGARA KESEJAHTERAAN.....	151
1. Konsep Keadilan dan Perlindungan Bagi Konsumen Bidang Properti.....	151
2. Negara Kesejahteraan dan Kewajiban Penyediaan Rumah Layak Huni bagi Masyarakatnya.....	162
BAB III ASPEK HUKUM PERJANJIAN DALAM JUAL BELI RUMAH SUSUN.....	167
A. TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI MENURUT KUH PERDATA	167
B. KEWAJIBAN PENGEMBANG TERHADAP KONSUMEN DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN.....	178
C. PEMILIKAN HAK ATAS TANAH PADA RUMAH SUSUN.....	189
D. PERJANJIAN BAKU DALAM JUAL BELI RUMAH SUSUN.....	209
1. Perjanjian Baku dalam Perspektif Perlindungan Konsumen.....	209
2. Tinjauan Perjanjian Baku dalam Jual Beli Rumah Susun dan Klausulanya.....	229
E. PRAKTIK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PEMASARAN RUMAH SUSUN.....	253
F. PERBANDINGAN TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI RUMAH SUSUN/RUMAH SUSUN DI BEBERAPA NEGARA.....	264
BAB IV ASPEK HUKUM PERLINDUNGAN TERHADAP KONSUMEN PROPERTI RUMAH SUSUN YANG HAK ATASNYA BELUM DIBEBASKAN PENGEMBANG	279
A. ANALISA TERHADAP PENERAPAN KETENTUAN MENGENAI PPJB DALAM PENJUALAN RUMAH SUSUN OLEH PENGEMBANG ATAS TANAH YANG BELUM DIBEBASKAN PENGEMBANG	279

B	PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM KAITAN PELAKSANAAN PPJB.....	316
C.	PENERAPAN HUKUM PERJANJIAN BAGI KONSUMEN DAN PENGEMBANG RUMAH SUSUN AGAR MEMENUHI ASAS KESEIMBANGAN.....	335
BAB V	PENUTUP	354
		
A.	Kesimpulan	354
B.	Saran	358
Daftar Pustaka.....		359



ABSTRAK

Judul Disertasi : Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Properti Rumah Susun Yang Membeli Dari Pengembang Sebelum Hak Atas Tanah Dibebaskan Dari Pemilik Tanah

Pembangunan perumahan dan properti memiliki peran strategis dalam mendukung pencapaian tujuan nasional Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, khususnya terkait prinsip demokrasi ekonomi dalam Pasal 33. Pertumbuhan ekonomi dan kebutuhan akan perumahan yang semakin meningkat di perkotaan menimbulkan berbagai tantangan hukum terkait perlindungan konsumen, implementasi regulasi, dan penegakan hukum. Disertasi ini mengkaji praktik hukum yang berkaitan dengan rumah susun komersil di Indonesia, dengan fokus pada kepatuhan pengembang terhadap peraturan perundang-undangan serta perlindungan hukum bagi konsumen.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yang berfokus pada analisis kajian terhadap bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin hukum, serta pandangan para ahli. Data dikumpulkan melalui studi pustaka dengan teknik pengumpulan data berbasis sekunder. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan interpretatif, termasuk kategorisasi data, analisis mendalam terhadap aspek perlindungan konsumen dalam transaksi properti, serta penarikan kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan penelitian. Melalui tinjauan pustaka dan analisis dokumen, Disertasi ini mengkaji isu-isu krusial seperti persyaratan izin, kualitas konstruksi, perolehan lahan, dan penyelesaian keluhan konsumen. Temuan penelitian menunjukkan bahwa meskipun telah tersedia kerangka hukum yang jelas seperti Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS) dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), implementasi dan penegakan hukum belum selalu efektif dalam melindungi kepentingan konsumen.

Disertasi ini menyelidiki tantangan yang dihadapi konsumen dalam pembangunan dan penyediaan rumah susun di Indonesia, terutama terkait implementasi Undang-Undang Rumah Susun. Pembangunan rumah susun menjadi fokus utama dalam memenuhi kebutuhan perumahan di kawasan perkotaan yang memiliki keterbatasan lahan. Meskipun upaya hukum baru telah dilakukan untuk melindungi konsumen, implementasinya belum sepenuhnya menangani tantangan seperti ketidakpastian penuntutan ruang, status tanah, dan kualitas bangunan yang buruk. Studi ini juga menyoroti perlunya regulasi pelaksana yang jelas dan partisipasi aktif konsumen dalam proses pembuatan kebijakan untuk meningkatkan perlindungan dan keadilan bagi konsumen rumah susun di masa depan.

Dengan demikian, Disertasi ini memberikan kontribusi penting dalam memahami peran hukum dalam mengatur dan melindungi konsumen dalam konteks pembangunan perumahan di Indonesia. Implikasi kebijakan yang diusulkan termasuk penyempurnaan regulasi, penguatan mekanisme pengawasan, dan peningkatan kesadaran hukum di kalangan semua pihak terkait guna meningkatkan keadilan dan kepastian hukum dalam sektor properti.

Kata Kunci : pembangunan perumahan, rumah susun komersil, perlindungan konsumen, hukum properti, kebijakan hukum.

ABSTRACT

Dissertation Title : *Legal Protection of Flat Property Consumers Purchasing from Developers Prior to the Acquisition of Land Rights from Landowners*

The development of housing and property is an integral part of Indonesia's efforts to achieve national goals as stipulated in the 1945 Constitution, particularly in Article 33 which governs economic democracy. Economic growth and the increasing need for housing in urban areas pose various legal challenges related to consumer protection, regulatory implementation, and law enforcement. This dissertation examines legal practices concerning commercial condominiums in Indonesia, focusing on developer compliance with legislation and legal protection for consumers.

The study adopts a normative juridical approach, focusing on the analysis of legal documents including statutory regulations, judicial decisions, legal doctrines, and scholarly opinions. Data were collected through literature review using secondary data collection techniques. Data analysis was conducted qualitatively with an interpretative approach, including data categorization, in-depth analysis of consumer protection in property transactions, and drawing conclusions to address the research issues.

Through literature review and document analysis, the dissertation discusses crucial issues such as licensing requirements, construction quality, land acquisition, and consumer complaint resolution. The research findings highlight that despite clear legal frameworks such as Law No. 20 of 2011 on Condominiums (UURS) and Law No. 8 of 1999 on Consumer Protection (UUPK), implementation and enforcement of the law have not always been effective in protecting consumer interests.

This dissertation investigates challenges faced by consumers in the development and provision of condominiums in Indonesia, particularly regarding the implementation of Law Number 20 of 2011 on Condominiums. Condominium development is a primary focus in meeting housing needs in large cities with land constraints. Despite new legal efforts to protect consumers, their implementation has not fully addressed challenges such as spatial allocation uncertainty, land status, and poor building quality. The study also emphasizes the need for clear implementing regulations and active consumer participation in policy-making processes to enhance protection and justice for condominium consumers in the future.

Thus, this dissertation contributes to a deeper understanding of how legal instruments function in regulating and protecting consumers in the context of housing development in Indonesia. Proposed policy implications include refining regulations, strengthening oversight mechanisms, and increasing legal awareness among all relevant parties to enhance fairness and legal certainty in the property sector.

Keywords : *housing development, commercial condominiums, consumer protection, property law, legal polic*