

Aspek Hukum Izin Usaha Bidang Properti dan Real Estate: Tinjauan Terhadap Proses dan Legalitas Pengembang

Nani Peni Adiarti^{1*}

¹ Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta Barat, Indonesia

*Corresponding Author's e-mail: nanipeni88@gmail.com

Info Artikel

Direvisi, 13/07/2026

Diterima, 25/08/2026

Dipublikasi, 02/09/2026

Kata Kunci:

Perizinan Usaha;
Properti-Real Estate;
OSS-RBA; Legalitas
Pengembang; Kepastian
Hukum

Abstrak

Sektor real estat dan properti merupakan bidang kritis yang membutuhkan kejelasan hukum melalui penerbitan izin yang tepat dan legitimasi pengembang. Penelitian ini mengkaji kerangka hukum seputar izin usaha di bidang real estat dan properti, serta prosedur untuk mendapatkan izin usaha dan menegakkan legitimasi pengembang di Indonesia. Pendekatan yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang memanfaatkan teknik studi kasus dan studi hukum. Informasi dikumpulkan dari tinjauan undang-undang, teks hukum, dan contoh pembangunan perumahan tanpa izin di Kabupaten Cilacap. Temuan menunjukkan bahwa perizinan usaha properti diatur oleh UU No. 1 Tahun 2011, UU No. 6 Tahun 2023, dan PP No. 5 Tahun 2021 melalui sistem OSS-RBA. Pengembang harus memperoleh NIB, KKPR, PBG untuk memastikan legitimasi mereka. Meskipun demikian, masih ada insiden pelanggaran perizinan dalam praktiknya, yang menyebabkan kebingungan hukum dan potensi risiko bagi konsumen. Mengambil inspirasi dari teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, keberhasilan perizinan ditentukan oleh interaksi antara struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum, yang semuanya harus bekerja sama secara efektif untuk memastikan kepastian hukum dan pengoperasian perusahaan properti yang terorganisir dan berkelanjutan.

Abstract

The real estate and property sector is a critical area that demands legal clarity through the proper issuance of licenses and the legitimacy of developers. This research examines the legal frameworks surrounding business licenses in the real estate and property realm, alongside the procedures for securing business permits and establishing developer legitimacy in Indonesia. The approach taken is normative legal research utilizing both statutory and case study techniques. Information was gathered from a review of relevant laws, legal texts, and instances of unauthorized housing developments in Cilacap Regency. Findings indicate that the licensing of property businesses is governed by Law Number 1 of 2011, Law Number 6 of 2023, and Government Regulation Number 5 of 2021 via the OSS-RBA system. Developers must obtain a NIB, a KKPR, PBG to ensure their legitimacy. Nevertheless, there are still incidents of licensing breaches in practice, leading to legal confusion and potential risks for consumers. Drawing from Lawrence M. Friedman's theory of the legal system, the success of licensing is determined by the interplay of legal structure, legal substance, and legal culture, all of which must collaborate effectively to ensure legal certainty and the organized and sustainable operation of property enterprises.

Keywords:

Business Licensing;
Property and Real
Estate; OSS-RBA;
Developer Compliance;
Legal Certainty.

PENDAHULUAN

Karena berhubungan langsung dengan pembangunan nasional, ekspansi ekonomi, dan peningkatan kesejahteraan masyarakat, sektor real estat memiliki kepentingan strategis. Aktivitas bisnis industri ini meliputi pembangunan rumah, apartemen, kawasan komersial, pusat perbelanjaan, dan kawasan industri, yang semuanya membutuhkan kepastian hukum di setiap tahap pelaksanaannya. Aktivitas bisnis properti terkait erat dengan aturan hukum yang dimaksudkan untuk memastikan ketertiban, keamanan, dan perlindungan bagi semua pihak

yang terlibat karena mencakup penggunaan lahan, investasi yang cukup besar, dan kepentingan masyarakat luas. Setiap pengembang harus mematuhi legalitas bisnis mendasar sebelum terlibat dalam aktivitas komersial apa pun (Kurniati, 2014).

Perizinan usaha di industri properti dan real estat berfungsi sebagai alat regulasi yang digunakan pemerintah untuk mengelola penggunaan lahan, organisasi spasial, dan pelaksanaan proyek pembangunan, sekaligus memastikan kepatuhan terhadap peraturan spasial dan kesejahteraan masyarakat. Melalui pendekatan perizinan ini, pemerintah dapat mengawasi operasi bisnis, memastikan bahwa kegiatan pembangunan tidak membahayakan lingkungan atau masyarakat sekitar. Lebih lanjut, memiliki izin usaha bertindak sebagai pengakuan hukum yang memberikan jaminan kepada pelaku usaha selama operasi mereka dan memberikan perlindungan hukum kepada konsumen yang membeli penawaran properti ini (Arrum, 2019).

Di bidang properti dan real estat, perizinan usaha sangat penting untuk memberikan jaminan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam kegiatan pembangunan. Jaminan ini terlihat dari kriteria dan standar yang harus dipenuhi pengembang sebelum memulai proyek bisnis mereka, yang mencakup aspek perencanaan spasial, penggunaan lahan, pertimbangan lingkungan, dan spesifikasi konstruksi teknis. Kerangka kerja perizinan yang terorganisir dengan baik memungkinkan pemerintah untuk memverifikasi bahwa setiap proyek pembangunan mematuhi persyaratan hukum yang telah ditetapkan, sehingga mengurangi kemungkinan perselisihan, konflik terkait penggunaan lahan, dan kerugian finansial bagi konsumen. Selain itu, memiliki izin yang sesuai menandakan bahwa suatu kegiatan usaha telah memperoleh pengakuan hukum dan perlindungan negara, yang meningkatkan kepercayaan investor dan masyarakat terhadap usaha properti yang sedang dimulai. Keberhasilan kerangka kerja perizinan sangat penting dalam mendorong lingkungan bisnis yang menarik, terbuka, dan berkelanjutan di sektor properti dan real estat.

Dalam praktiknya, memperoleh izin usaha properti tidak hanya melibatkan unsur administratif tetapi juga faktor teknis, lingkungan, terkait lahan, dan perencanaan tata ruang. Pengembang harus memverifikasi bahwa lahan yang mereka gunakan memiliki status hukum yang pasti, bahwa lokasi pengembangan selaras dengan rencana tata ruang lokal, dan bahwa kegiatan yang direncanakan sesuai dengan peraturan keselamatan dan lingkungan. Kerumitan ini menunjukkan bahwa legalitas pengembang tidak dapat ditentukan hanya dengan memiliki izin usaha; hal itu juga harus menandakan kepatuhan terhadap semua standar hukum yang berlaku terkait operasi properti secara keseluruhan. Akibatnya, kedudukan hukum pengembang merupakan faktor kunci dalam membangun lingkungan investasi yang kuat dan berkelanjutan.

Secara normatif, aturan seputar perizinan usaha properti dan real estat berakar pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. Peraturan ini mengubah model perizinan dari metode administratif tradisional menjadi metode yang berfokus pada risiko yang terkait dengan perizinan usaha. Dalam sistem baru ini, tingkat risiko yang terkait dengan suatu kegiatan usaha digunakan untuk menentukan izin khusus yang wajib diperoleh oleh pelaku usaha. Tujuan kebijakan ini adalah untuk mempermudah operasional usaha sambil tetap menjaga pengawasan dan melindungi kepentingan publik. Pelaksanaan perizinan berbasis risiko lebih lanjut diuraikan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko. Menurut peraturan ini, pengembang properti harus memperoleh NIB, yang berfungsi sebagai identitas usaha legal dan diterbitkan melalui sistem OSS-RBA. Selain itu, pengembang juga berkewajiban untuk memenuhi persyaratan perizinan usaha yang penting, yang meliputi memastikan kepatuhan terhadap kegiatan penggunaan ruang, mengamankan persetujuan lingkungan, dan memperoleh izin bangunan yang sesuai dengan karakteristik spesifik proyek yang dimaksud. Regulasi ini dirancang untuk mendorong sistem layanan perizinan yang lebih efisien, transparan, dan akuntabel.

Sebagai kelanjutan dari pedoman ini, mereka yang bergerak di industri properti dan real estat tidak hanya harus memiliki NIB tetapi juga memenuhi berbagai persyaratan perizinan tergantung pada risiko yang terkait dengan operasi mereka (Musthafa et al., 2023). Kerangka kerja OSS-RBA melibatkan strategi pemerintah yang mengkategorikan aktivitas bisnis ke dalam tingkat risiko, seperti rendah, menengah-rendah, menengah-tinggi, dan tinggi. Kategorisasi ini memengaruhi jenis izin yang harus diperoleh oleh pelaku usaha, mulai dari NIB sebagai persyaratan hukum dasar hingga sertifikasi standar dan otorisasi khusus untuk usaha berisiko lebih tinggi. Sistem ini bertujuan untuk menyederhanakan proses perizinan sambil tetap memprioritaskan pengawasan, keberlanjutan lingkungan, keselamatan, dan kesejahteraan masyarakat yang terdampak oleh usaha-usaha ini. Bagi mereka yang terlibat dalam pengembangan properti, penerapan sistem perizinan berbasis risiko sangat penting untuk memberikan kejelasan mengenai legalitas proyek pengembangan mereka. Legitimasi yang diperoleh melalui OSS-RBA tidak hanya berfungsi sebagai kewajiban birokrasi untuk menjalankan bisnis, tetapi juga bertindak sebagai sarana untuk meyakinkan para pemangku kepentingan, termasuk investor, konsumen, dan pemerintah. Dengan menggabungkan data dan layanan perizinan elektronik, verifikasi untuk persyaratan penting seperti kepatuhan penggunaan ruang, izin lingkungan, dan izin konstruksi dapat dilakukan dengan transparansi dan pengukuran yang lebih besar. Hal ini diharapkan dapat meningkatkan lanskap investasi dan meminimalkan kemungkinan konflik hukum yang timbul dari situasi perizinan yang ambigu terkait pengembangan properti.

Untuk mengevaluasi seberapa efektif pengembang dapat mengamankan izin usaha, teori sistem hukum yang dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman dapat berfungsi sebagai alat analisis. Friedman, seperti yang dirujuk dalam Rachmarani et al., (2024), menyatakan bahwa efisiensi penerapan hukum dibentuk oleh tiga komponen utama: kerangka hukum, isi hukum, dan budaya hukum. Komponen-komponen ini saling terkait dan menciptakan sistem yang memengaruhi apakah arahan hukum dapat berhasil diterapkan dalam masyarakat. Teori ini umumnya diterapkan untuk mengukur efektivitas pelaksanaan kebijakan publik, khususnya dalam bidang perizinan bisnis dan investasi.

Dari sudut pandang kerangka hukum, sistem perizinan untuk bisnis properti mencakup beberapa organisasi dengan kewenangan yang berbeda-beda, termasuk Kementerian Investasi/BKPM, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, pemerintah daerah, dan badan-badan teknis lainnya. Efektivitas kolaborasi antar entitas ini memainkan peran penting dalam memfasilitasi proses perizinan dan memastikan keandalannya. Kerangka kelembagaan yang lebih kohesif meningkatkan kemungkinan penyediaan layanan perizinan yang cepat dan mudah, serta kepastian hukum yang lebih besar bagi pengembang. Sebaliknya, otoritas yang saling bertentangan dapat menyebabkan tantangan birokrasi dan ketidakpastian dalam pelaksanaan bisnis properti. Selain itu, aspek substansi hukum diwakili oleh serangkaian peraturan yang menguraikan prosedur dan kriteria untuk memperoleh izin usaha properti, sementara aspek budaya hukum ditunjukkan melalui pemahaman dan kepatuhan pengembang terhadap peraturan yang relevan. Meskipun OSS-RBA telah menyederhanakan peraturan dan proses perizinan, efektivitasnya masih bergantung pada kemauan pelaku bisnis untuk secara sukarela memenuhi tanggung jawab hukum mereka. Menurut Friedman, hukum dapat berfungsi dengan sukses ketika struktur hukum efektif, substansi hukum transparan dan konsisten, serta budaya hukum masyarakat mendukung penegakan aturan-aturan tersebut. Dengan demikian, legitimasi pengembang dipengaruhi bukan hanya oleh kepemilikan izin resmi tetapi juga oleh kepatuhan mereka terhadap semua standar hukum yang berkaitan dengan properti dan operasi real estat (Al Kautsar & Muhammad, 2022).

Situasi terkait pembangunan perumahan ilegal di Kabupaten Cilacap menunjukkan tantangan yang umum dihadapi di sektor properti dan real estat (Kompas, 2025). Masalah ini

muncul ketika penegak hukum mengetahui bahwa pengembang membangun dan menjual rumah tanpa memenuhi semua kewajiban perizinan yang diperlukan. Meskipun status hukum proyek tersebut belum sepenuhnya terselesaikan, pengembang tetap mempromosikan dan menjual unit perumahan kepada masyarakat. Skenario ini menimbulkan komplikasi hukum, terutama terkait perlindungan konsumen dan kerangka hukum yang mengatur proyek real estat yang ditawarkan kepada konsumen. Investigasi menunjukkan bahwa proyek perumahan tersebut diduga berlangsung di lokasi yang melanggar peraturan tata ruang yang berlaku dan tidak memiliki izin yang diperlukan untuk pembangunan perumahan. Ketiadaan dokumentasi administratif dan teknis yang tepat dapat menyebabkan konsekuensi hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Selain itu, individu yang telah membeli rumah di proyek ini mungkin menghadapi tantangan dalam memperoleh dokumen hukum penting, seperti sertifikat hak milik tanah dan surat kepemilikan bangunan. Situasi ini menggarisbawahi pentingnya mendapatkan izin sebelum pembangunan properti dapat dijual atau dibangun. Permasalahan yang timbul dari pelanggaran izin tidak hanya memengaruhi pemerintah, yang bertanggung jawab untuk mengawasi perencanaan dan pengembangan tata ruang, tetapi juga berdampak langsung pada konsumen. Pembeli dapat mengalami kerugian finansial dan ketidakpastian mengenai status hukum suatu proyek, yang dapat mempersulit kemampuan mereka untuk memperoleh hak kepemilikan di masa mendatang. Oleh karena itu, sistem perizinan sangat penting sebagai mekanisme hukum yang melindungi masyarakat sekaligus memastikan bahwa pembangunan sesuai dengan pedoman perencanaan tata ruang, ketentuan administratif, dan standar teknis yang ditetapkan oleh pihak berwenang.

Dilihat melalui lensa teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, kasus ini menggambarkan pembatasan pada tiga komponen vital sistem hukum. Pengawasan dan koordinasi yang lebih efektif diperlukan dari otoritas lokal dan lembaga terkait dalam mengawasi pelaksanaan pembangunan perumahan dari sudut pandang struktur hukum. Dari sudut pandang materi hukum, peraturan tentang perizinan usaha, perencanaan tata ruang, dan pembangunan perumahan telah ditetapkan, tetapi pelaku bisnis belum sepenuhnya mematuhi. Contoh ini menunjukkan bahwa pengembang tertentu harus meningkatkan kesadaran dan kepatuhan hukum mereka, menurut sudut pandang budaya hukum. Kasus perumahan ilegal di Cilacap menunjukkan pentingnya menggabungkan hukum, lembaga, dan budaya hukum untuk memastikan legitimasi kegiatan bisnis di sektor real estat dan properti.

Dalam Jurnal SAINMIKUM, Suwardi (2026) melakukan penelitian asli berjudul "Perlindungan Hukum bagi Pembeli Apartemen dalam PPJB dengan Pengembang Properti." Studi ini membahas berbagai bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen selama transaksi pembelian apartemen melalui PPJB. Interaksi hukum antara pembeli dan pengembang properti, dengan fokus pada hak dan tanggung jawab para pihak serta pilihan hukum yang tersedia jika terjadi wanprestasi atau pelanggaran perjanjian oleh pengembang, merupakan pokok bahasan studi ini. Temuan studi ini menunjukkan bahwa keberadaan PPJB sangat penting untuk memastikan keamanan hukum konsumen. Namun, pemantauan tanggung jawab pengembang harus terus dilakukan untuk memastikan bahwa hak-hak pembeli sepenuhnya terlindungi. Karya penulis berbeda dari studi ini. Berbeda dengan penelitian ini yang berfokus pada unsur-unsur hukum izin usaha di sektor real estat, khususnya terkait proses perizinan, legalitas pengembang, pemenuhan persyaratan izin usaha, dan implementasi peraturan perizinan dalam kegiatan pengembangan real estat, penelitian Suwardi lebih berfokus pada fitur perlindungan hukum konsumen dalam transaksi apartemen melalui PPJB. Lebih lanjut, penelitian ini mengkaji efektivitas struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum dalam implementasi izin usaha properti dengan menggunakan teori sistem hukum Lawrence M. Friedman.

Makalah penelitian karya Pradika et al., (2024) yang diterbitkan dalam Citra Justicia: Majalah Hukum dan Dinamika Masyarakat berjudul "Persetujuan Bangunan dan Sertifikat

Kelayakan Fungsional sebagai Bagian dari Perizinan Investasi Apartemen" mengeksplorasi peran PBG dan SLF dalam pembangunan apartemen. Makalah ini menekankan perlunya memenuhi standar teknis bangunan sebagai elemen penting dari kerangka perizinan investasi, yang berfungsi sebagai sarana untuk menjamin keselamatan, keamanan, dan kepastian hukum bagi pengguna bangunan di masyarakat. Lebih lanjut, penelitian ini meneliti konsekuensi hukum yang mungkin terjadi jika pengembang memulai pembangunan atau penjualan apartemen tanpa mematuhi persyaratan PBG dan SLF yang ditetapkan oleh undang-undang dan peraturan yang relevan. Perbedaan antara penelitian ini dan penelitian sebelumnya terletak pada cakupan dan konsentrasinya. Studi-studi sebelumnya secara eksklusif berfokus pada PBG dan SLF dalam konteks perizinan apartemen. Sebaliknya, penelitian ini mengambil sudut pandang yang lebih luas mengenai dimensi hukum perizinan dalam industri properti dan real estat, yang meliputi proses memperoleh izin usaha, legalitas pengembang, pemenuhan kriteria perizinan penting, penerapan sistem OSS-RBA, dan evaluasi efektivitasnya melalui lensa teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, yang mencakup struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum. Oleh karena itu, penelitian ini mencakup tidak hanya legalitas bangunan tetapi juga legalitas operasi pengembang di seluruh tahapan pengelolaan kegiatan bisnis properti dan real estat.

Berdasarkan informasi latar belakang yang diberikan, jelas bahwa memperoleh izin usaha di industri properti dan real estat sangat penting untuk memastikan kejelasan hukum, kegiatan bisnis yang terorganisir, dan legitimasi pengembang yang terlibat dalam proyek pengembangan. Meskipun demikian, terdapat beberapa masalah terkait prosedur perizinan dan kepatuhan pengembang terhadap persyaratan hukum yang relevan. Oleh karena itu, penulis mengajukan pertanyaan-pertanyaan berikut:

1. Apa kerangka hukum yang mengatur perizinan usaha di sektor properti dan real estat sebagaimana diatur oleh undang-undang dan peraturan yang berlaku di Indonesia?
2. Langkah-langkah apa yang harus diambil untuk mendapatkan izin usaha dan memastikan legalitas pengembang yang beroperasi di sektor properti dan real estat?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif, yang berfokus pada pemeriksaan norma-norma hukum yang terdapat dalam undang-undang, teori hukum, prinsip-prinsip hukum, dan berbagai publikasi yang berkaitan dengan perizinan usaha di industri properti dan real estat. Pendekatan ini dipilih untuk selaras dengan tujuan penelitian, yaitu menganalisis persyaratan hukum terkait proses perizinan usaha dan legitimasi pengembang yang beroperasi di sektor properti dalam kerangka hukum yang berlaku di Indonesia (Tjahyadi, 2024).

Penelitian ini mengadopsi pendekatan hukum dan pendekatan studi kasus. Pendekatan hukum melibatkan analisis berbagai peraturan yang mengatur perizinan usaha dan kegiatan pengembangan properti, termasuk UU No. 6 Tahun 2023 tentang Pembentukan Peraturan Pemerintah tentang Penciptaan Lapangan Kerja Pengganti Undang-Undang, PP No. 5 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perizinan Usaha Berbasis Risiko, UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Hunian, beserta berbagai ketentuan hukum terkait lainnya. Metode studi kasus ini meneliti situasi perumahan ilegal di Kabupaten Cilacap untuk menggambarkan tantangan yang berkaitan dengan legitimasi pengembang dan pelaksanaan perizinan usaha di sektor properti.

Materi hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari sumber primer, sekunder, dan tersier. Materi hukum primer meliputi berbagai undang-undang dan peraturan yang mengatur sektor properti dan mekanisme perizinan usaha. Materi hukum sekunder dikumpulkan dari buku, artikel ilmiah, jurnal hukum, hasil penelitian, dan publikasi akademis lainnya yang berkaitan dengan subjek penelitian. Materi hukum tersier meliputi kamus hukum,

ensiklopedia, dan sumber tambahan lainnya yang membantu memperjelas konsep hukum yang menjadi inti penelitian.

Dengan melakukan riset pustaka, memeriksa, dan meninjau beberapa sumber hukum yang berkaitan dengan masalah penelitian, dokumen-dokumen hukum dikumpulkan. Selanjutnya, metodologi deskriptif kualitatif digunakan untuk menganalisis semua materi hukum yang diperoleh. Deskripsi, interpretasi, dan menghubungkan persyaratan hukum yang relevan dengan fakta-fakta hukum yang diidentifikasi dalam objek penelitian merupakan komponen dari pendekatan ini. Kemudian, temuan penelitian dikumpulkan secara metodis untuk memberikan wawasan mendalam tentang aspek hukum perizinan usaha dan legalitas pengembang yang beroperasi di sektor real estat dan properti Indonesia (Suyanto, 2022).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum dan Proses Perizinan Usaha di Bidang Properti dan Real Estate

Kerangka hukum yang mengatur izin usaha di industri properti dan real estat Indonesia pada dasarnya merupakan bagian dari agenda pemerintah untuk membangun administrasi yang terorganisir, memastikan kepastian hukum, dan melindungi kepentingan publik. Sektor properti unik dibandingkan dengan industri lain, karena secara langsung terkait dengan penggunaan lahan, pengelolaan ruang, konstruksi, dan kesejahteraan masyarakat luas. Akibatnya, kegiatan yang berkaitan dengan properti tidak dapat dilakukan semata-mata untuk mencari keuntungan tetapi harus mematuhi berbagai ketentuan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Aturan-aturan ini dirancang untuk menjamin bahwa semua tindakan pembangunan selaras dengan perencanaan ruang, standar keselamatan bangunan, dan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan, sehingga mencegah dampak negatif terhadap lingkungan atau masyarakat (Muhibbin & Sunardi, 2022).

Kerangka hukum utama yang mengatur operasi bisnis properti dan real estat ditetapkan oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Peraturan ini mengawasi berbagai elemen pengelolaan perumahan, termasuk perencanaan, pembangunan, penggunaan, dan pengaturan kawasan permukiman. Hal ini menekankan bahwa semua pembangunan perumahan harus selaras dengan persyaratan perencanaan tata ruang, penyediaan infrastruktur dan fasilitas, serta kejelasan kepemilikan lahan. Selain itu, pengembang harus memenuhi berbagai kewajiban administratif dan teknis sebelum pembangunan atau penjualan properti apa pun. Persyaratan ini menunjukkan bahwa legitimasi bisnis pengembang sangat penting untuk memastikan perlindungan konsumen dan mendorong pembangunan yang terorganisir dan berkelanjutan.

Evolusi peraturan perizinan usaha telah mengalami transformasi yang signifikan setelah diberlakukannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. Peraturan ini mengubah pendekatan perizinan dari proses yang sebelumnya kompleks dan bertahap menjadi proses yang berbasis penilaian risiko. Pelaksanaan kebijakan ini lebih lanjut didefinisikan melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko. Dalam kerangka ini, tingkat risiko yang terkait dengan kegiatan usaha menentukan jenis izin yang dibutuhkan bagi pengusaha. Semakin tinggi risiko yang terkait dengan suatu aktivitas tertentu, semakin ketat persyaratan yang harus dipenuhi sebelum melanjutkan bisnis tersebut. Kebijakan ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi layanan publik sekaligus memfasilitasi operasional bisnis tanpa mengurangi pengawasan pemerintah.

Dalam industri real estat dan properti, pelaku usaha wajib memperoleh NIB melalui sistem OSS-RBA. NIB berfungsi sebagai identitas resmi usaha dan menjadi dasar untuk memperoleh izin-izin lain yang diperlukan. Selain memperoleh NIB, pengembang juga wajib memenuhi kriteria perizinan mendasar, yang meliputi KKPR, Persetujuan Lingkungan, dan

PBG. Persyaratan ini menunjukkan bahwa prosedur perizinan tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme administratif, tetapi juga sebagai alat pengawasan pemerintah terkait penggunaan lahan, perlindungan lingkungan, dan keselamatan konstruksi. Oleh karena itu, memiliki izin usaha sangat penting untuk melegitimasi proses pembangunan dan memastikan kejelasan hukum bagi pengembang dan masyarakat umum yang menggunakan produk properti (Arrum, 2019).

Meskipun sistem OSS-RBA telah diperkenalkan untuk menyederhanakan prosedur perizinan, beberapa tantangan terkait konvergensi regulasi, koordinasi antar lembaga, dan keselarasan kebijakan antara pemerintah nasional dan daerah masih tetap ada. Variasi dalam interpretasi aturan perencanaan tata ruang, standar konstruksi, dan proses penerbitan izin adalah hal yang umum, yang dapat menyebabkan ambiguitas hukum bagi bisnis (Khairuddin, 2020). Skenario ini menggambarkan bahwa efektivitas reformasi perizinan tidak hanya bergantung pada adanya regulasi yang kuat, tetapi juga pada keberhasilan pelaksanaan regulasi tersebut dan kerja sama antar lembaga yang memfasilitasi kerangka kerja perizinan secara keseluruhan.

Jika dilihat dari sudut pandang teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, regulasi yang mengatur izin usaha di industri properti dan real estat dipengaruhi tidak hanya oleh hukum dan peraturan sebagai substansi hukum, tetapi juga oleh struktur lembaga yang memberikan dan mengatur izin, termasuk Kementerian Investasi/BKPM, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, pemerintah daerah, dan organisasi teknis terkait lainnya (Flora et al., 2023). Selain itu, budaya hukum, yang ditunjukkan dalam seberapa baik pengembang mematuhi ketentuan perizinan, juga berdampak pada efektivitas penegakan hukum. Dengan demikian, sistem perizinan properti berfungsi paling baik ketika ada kesesuaian antara peraturan yang terdefinisi dengan baik, lembaga yang efisien, dan kesadaran hukum entitas bisnis dalam memenuhi tanggung jawab perizinan mereka sebagaimana ditentukan oleh undang-undang dan peraturan.

Dalam ranah kegiatan bisnis properti dan real estat, kurangnya keseimbangan antara ketiga aspek sistem hukum ini seringkali mengakibatkan berbagai komplikasi perizinan (Pambudi & Absori, 2023). Meskipun sistem OSS-RBA menyederhanakan peraturan perizinan bisnis, pengembang masih terlihat memulai konstruksi sebelum memenuhi semua persyaratan perizinan yang diperlukan. Hal ini menunjukkan bahwa memiliki peraturan hukum yang menyeluruh tidak menjamin keberhasilan pelaksanaan tanpa pengawasan yang memadai dari entitas yang berwenang dan kesadaran hukum yang memadai di antara para pemangku kepentingan bisnis. Akibatnya, pelanggaran perizinan masih dapat terjadi, yang menyebabkan potensi konflik hukum, kerugian konsumen, dan ambiguitas mengenai status hukum proyek yang sedang berjalan.

Dari sudut pandang kepastian hukum, kerangka kerja perizinan di sektor properti tidak hanya berfungsi sebagai alat tata kelola administratif tetapi juga sebagai mekanisme untuk melindungi kepentingan publik. Memenuhi semua prasyarat perizinan sebelum memulai konstruksi menandakan bahwa suatu proyek selaras dengan kriteria hukum, perencanaan tata ruang, lingkungan, dan teknis bangunan yang ditetapkan oleh pemerintah. Oleh karena itu, kepatuhan pengembang terhadap protokol perizinan sangat penting untuk mendorong lingkungan investasi yang kuat dan berkelanjutan. Tingkat kepatuhan yang lebih tinggi terhadap persyaratan hukum yang relevan berarti peningkatan kepastian hukum bagi konsumen dan investor di pasar properti dan real estat.

Situasi yang ditemukan oleh penulis, yang melibatkan pembangunan perumahan tanpa izin di Kabupaten Cilacap, menyoroti peran penting kerangka hukum terkait izin usaha di industri properti dan real estat sebagai sarana untuk menjamin kejelasan hukum selama pelaksanaan proyek. Menurut hukum, kegiatan pengembangan properti harus mematuhi berbagai persyaratan yang ditetapkan dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penciptaan Lapangan Kerja, dan PP No.

5 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perizinan Usaha Berbasis Risiko, beserta peraturan mengenai perencanaan tata ruang dan izin bangunan. Hukum-hukum ini mengharuskan pengembang untuk memperoleh status usaha yang sah dan memenuhi kriteria perizinan yang penting sebelum mereka dapat memulai pembangunan atau memasarkan unit perumahan. Namun demikian, dalam sebuah kasus di Kabupaten Cilacap, diduga pengembang melanjutkan pembangunan dan penjualan rumah tanpa memenuhi semua persyaratan perizinan yang diwajibkan oleh hukum. Kasus ini menunjukkan adanya kesenjangan antara hukum yang berlaku dan penegakannya dalam praktik.

Permasalahan yang diangkat dalam kasus ini juga menunjukkan bahwa undang-undang yang komprehensif mungkin tidak cukup untuk menghentikan pelanggaran kecuali jika diimbangi dengan pengawasan dan kepatuhan yang kuat dari pelaku bisnis. Klaim pembangunan di area yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan kegagalan memenuhi kriteria administratif dan teknis menunjukkan bahwa fungsi perizinan, sebagai alat untuk mengelola penggunaan ruang, belum beroperasi secara efektif. Oleh karena itu, warga setempat yang telah membeli unit hunian terpapar sejumlah bahaya hukum, seperti masalah dalam mendapatkan sertifikat hak milik tanah, dokumen kepemilikan bangunan, dan pemahaman yang jelas tentang status hukum tanah yang telah mereka beli. Dengan demikian, insiden perumahan ilegal di Kabupaten Cilacap memberikan ilustrasi yang meyakinkan tentang pentingnya pengawasan hukum terhadap izin usaha di industri real estat dan properti. Pengawasan ini berfungsi untuk melindungi kepentingan konsumen, menegakkan pembangunan yang tertib, dan menjamin legitimasi pengembang dalam operasi komersial mereka.

Legalitas Pengembang dalam Penyelenggaraan Usaha Properti dan Real Estate

Legitimasi pengembang sangat penting untuk beroperasi di industri properti dan real estat, karena berkaitan dengan jaminan hukum, perlindungan konsumen, dan memastikan kelangsungan operasi bisnis jangka panjang (Pradika et al., 2024). Dalam lingkungan hukum Indonesia, sangat penting bagi pengembang untuk memiliki struktur bisnis yang sah serta memenuhi berbagai kriteria perizinan sebelum memulai konstruksi atau promosi proyek properti. Status hukum ini berfungsi sebagai konfirmasi bahwa operasi mereka mematuhi hukum yang relevan dan diakui oleh pemerintah. Akibatnya, izin usaha berfungsi sebagai dokumen resmi yang memberi wewenang kepada pengembang untuk melakukan tindakan bisnis mereka sekaligus menjamin keselamatan publik sebagai pengguna properti.

Legitimasi pengembang dievaluasi tidak hanya berdasarkan klasifikasi badan usaha mereka, tetapi juga seberapa baik mereka mematuhi semua standar perizinan yang diperlukan untuk terlibat dalam kegiatan properti dan real estat. Menurut hukum Indonesia, pengembang harus menyelesaikan beberapa prosedur administratif dan teknis, termasuk memperoleh NIB, KKPR, PBG sebelum memulai kegiatan pembangunan atau pemasaran yang ditujukan kepada publik. Memenuhi persyaratan ini menandakan bahwa kegiatan usaha mereka selaras dengan peraturan perundang-undangan dan telah disahkan oleh pemerintah. Di sisi lain, pengembang yang melakukan pemasaran atau konstruksi tanpa landasan hukum yang memadai berisiko menciptakan ketidakpastian, yang berdampak pada konsumen dan keberlangsungan proyek. Legitimasi pengembang tidak hanya berfungsi sebagai kebutuhan birokrasi tetapi juga sebagai pengamanan hukum yang dirancang untuk mendorong stabilitas investasi, melindungi hak konsumen, dan menumbuhkan pendekatan yang terstruktur dan akuntabel terhadap pengembangan properti.

Metode perolehan izin usaha di industri real estat dan properti saat ini dilakukan melalui sistem OSS-RBA, sesuai dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penciptaan Lapangan Kerja dan PP No. 5 Tahun 2021 tentang Penerapan Perizinan Usaha Berbasis Risiko. Langkah pertama yang perlu dilakukan pengembang meliputi pembentukan badan hukum dan

selanjutnya pendaftaran pada sistem OSS untuk mendapatkan NIB. NIB ini berfungsi sebagai identitas resmi bagi pelaku usaha dan menjadi dasar untuk memperoleh izin tambahan berdasarkan risiko yang terkait dengan kegiatan usaha yang dilakukan. Tujuan sistem OSS-RBA adalah untuk menyederhanakan proses perizinan, meningkatkan transparansi layanan publik, dan memudahkan pelaku usaha dalam mengelola kegiatan investasi mereka (Pratama et al., 2025).

Setelah memperoleh NIB, pengembang harus memenuhi berbagai kewajiban perizinan mendasar yang ditetapkan oleh hukum. Kewajiban ini meliputi KKPR, PBG. Masing-masing dari ketiga elemen ini memiliki tujuan yang unik namun saling terkait, yaitu memastikan proyek selaras dengan perencanaan tata ruang regional, tidak merusak lingkungan, dan mematuhi standar teknis dan keselamatan konstruksi. Memenuhi kewajiban dasar ini sangat penting untuk mengevaluasi legalitas proyek properti sebelum konstruksi atau upaya pemasaran publik (Pambudi & Absori, 2023).

Selain mematuhi kewajiban perizinan usaha, legalitas pengembang juga terkait dengan kepatuhan terhadap ketentuan yang diuraikan dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-undang ini menekankan bahwa pembangunan perumahan harus mempertimbangkan kepatuhan terhadap perencanaan tata ruang, status kepemilikan tanah, penyediaan infrastruktur, fasilitas, dan layanan publik, serta menjunjung tinggi hak-hak konsumen. Pengembang yang tidak selaras dengan ketentuan ini dapat menghadapi sanksi administratif dan konsekuensi hukum lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dengan demikian, legitimasi pengembang dinilai bukan hanya dari kepemilikan izin tetapi juga dari kepatuhan mereka terhadap semua tanggung jawab hukum yang mengatur kegiatan pengembangan properti (Muhibbin & Sunardi, 2022).

Dalam praktiknya, proses perolehan izin usaha menghadapi berbagai hambatan, seperti kurangnya pemahaman tentang sistem OSS-RBA di kalangan pelaku usaha, sifat rinci persyaratan teknis, dan perbedaan interpretasi peraturan antara pemerintah nasional dan daerah. Faktor-faktor ini terkadang dapat menyebabkan penundaan persetujuan izin dan mengakibatkan pengembang melanggar peraturan dengan memasarkan proyek sebelum memenuhi semua kewajiban hukum. Meskipun demikian, setiap fase proses perizinan berperan sebagai tindakan pencegahan, menghindari konflik hukum dan potensi kerugian konsumen di masa mendatang. Keberhasilan proses perizinan sangat bergantung pada kolaborasi antar lembaga dan kepatuhan pelaku usaha terhadap protokol yang telah ditetapkan (Rokhman et al., 2024). Lebih lanjut, selain koordinasi dan kepatuhan bisnis, peningkatan proses perizinan memerlukan peningkatan kualitas layanan publik, yang dilengkapi dengan sistem administrasi yang transparan dan terintegrasi. Meskipun digitalisasi perizinan melalui OSS-RBA telah menyederhanakan permintaan izin elektronik, tantangan tetap ada, seperti sinkronisasi data yang terbatas antar lembaga, perubahan peraturan, dan berbagai tingkat pemahaman tentang perizinan berbasis risiko di antara pejabat dan pelaku usaha. Skenario ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum ketika pengembang kesulitan memenuhi persyaratan atau menerima informasi yang kontradiktif dari berbagai lembaga. Akibatnya, upaya pemerintah yang berkelanjutan sangat penting untuk memperkuat integrasi sistem perizinan, memperluas komunikasi regulasi dengan pelaku usaha, dan meningkatkan pengawasan praktik pembangunan untuk memastikan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku dan memberikan kejelasan hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Situasi yang melibatkan pembangunan perumahan tanpa izin di Kabupaten Cilacap menjadi ilustrasi tantangan yang terkait dengan perolehan izin usaha dan legitimasi pengembang. Laporan menunjukkan bahwa pengembang tersebut diyakini membangun dan menjual rumah di kompleks tersebut sebelum memenuhi semua persyaratan izin yang diperlukan. Selain itu, diklaim bahwa proyek tersebut tidak mematuhi peraturan zonasi dan tidak memiliki dokumentasi hukum penting untuk pembangunan perumahan. Akibatnya,

individu yang membeli unit properti dihadapkan pada ketidakpastian hukum mengenai status kepemilikan dan mungkin mengalami masalah dalam mendapatkan dokumen legal untuk rumah mereka. Skenario ini menyoroti pentingnya legitimasi pengembang dalam memberikan kejelasan hukum dan melindungi konsumen di industri real estat dan properti.

Menurut teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, proses memperoleh izin usaha dan legalitas pengembang dipengaruhi oleh tiga komponen utama sistem hukum. Tugas pemerintah federal, pemerintah daerah, Kementerian Investasi/BKPM, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, dan organisasi teknis lainnya yang berwenang menerbitkan dan mengelola izin semuanya mewakili sistem hukum. Banyak peraturan yang mengatur pembangunan perumahan, perlindungan lingkungan, tata ruang, dan proses perizinan semuanya menunjukkan substansi hukum. Budaya hukum, di sisi lain, berkaitan dengan tingkat pengetahuan pengembang dan kepatuhan terhadap semua persyaratan perizinan sebelum memulai kegiatan usaha. Oleh karena itu, legalitas pengembang hanya dapat terwujud secara optimal jika terdapat sinergi antara peraturan yang jelas, lembaga yang efektif, dan budaya kepatuhan hukum yang kuat di sektor properti dan real estat.

KESIMPULAN

Penulis membuat kesimpulan dari pembahasan di atas, antarlain:

1. Di Indonesia, undang-undang yang mengatur izin usaha untuk sektor real estat dan properti ditetapkan untuk memberikan kejelasan hukum, melindungi konsumen, dan memastikan pembangunan yang tertib. Untuk melaksanakan pembangunan dan memasarkan proyek properti, pengembang harus mematuhi berbagai standar hukum yang ditetapkan oleh OSS-RBA. Meskipun demikian, penerapan praktis undang-undang ini menghadapi beberapa tantangan, termasuk koordinasi antar instansi, kebutuhan akan konsistensi regulasi, dan tingkat kepatuhan pelaku usaha terhadap peraturan. Kasus pembangunan perumahan tanpa izin di Kabupaten Cilacap menunjukkan bahwa memiliki peraturan yang lengkap saja tidak cukup untuk mencegah pelanggaran; peraturan tersebut harus dipadukan dengan pengawasan yang ketat dan kesadaran hukum yang tinggi di kalangan pengembang. Oleh karena itu, efektivitas kerangka kerja perizinan usaha di sektor properti dan real estat tidak hanya bergantung pada isi undang-undang, tetapi juga pada seberapa baik lembaga-lembaga berfungsi dan seberapa teliti pelaku usaha mengikuti semua protokol perizinan untuk memastikan operasi yang legal, melindungi konsumen, dan memfasilitasi pertumbuhan yang berkelanjutan.
2. Memperoleh izin usaha dan persetujuan hukum bagi mereka yang bergerak di sektor properti dan real estat melibatkan serangkaian langkah hukum yang dirancang untuk menjamin kejelasan hukum, melindungi konsumen, dan menjaga kelancaran operasional bisnis. Pengembang harus memperoleh NIB dan memenuhi berbagai standar perizinan penting, termasuk memastikan KKPR, memperoleh izin lingkungan, dan menerima PBG, melalui sistem OSS-RBA sebelum mereka dapat memulai pembangunan atau memasarkan properti mereka. Namun, pada kenyataannya, masih terdapat banyak tantangan, seperti kerumitan persyaratan, masalah koordinasi antar instansi, dan tingkat kepatuhan pelaku usaha terhadap peraturan yang ada. Isu pembangunan perumahan tanpa izin di Kabupaten Cilacap merupakan contoh bagaimana kegagalan mengikuti protokol perizinan dapat menyebabkan ambiguitas hukum dan potensi risiko bagi konsumen. Menurut teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, keberhasilan status hukum seorang pengembang sangat bergantung pada kolaborasi efektif antara kerangka hukum yang menegakkan pengawasan, prinsip-prinsip hukum yang mendasari pedoman perizinan, dan budaya hukum yang menunjukkan kesadaran dan kepatuhan komunitas bisnis terhadap hukum. Oleh karena itu, status hukum seorang pengembang ditentukan bukan hanya oleh kepemilikan izin yang

tepat, tetapi juga oleh konsistensi dalam memenuhi semua tanggung jawab hukum untuk mencapai perusahaan properti dan real estat yang teratur, aman, dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Suyanto. (2022). *Metode Penelitian Hukum: Pengantar Penelitian Normatif, Empiris dan Gabungan* (Cetakan Pertama). UNIGRES PRESS. <http://elibs.unigres.ac.id/1087/1/Metode%20Penelitian%20Hukum.pdf>
- Tjahyadi, I. (2024). *Buku Ajar Metodologi Penelitian (Teori dan Praktik)*. CV Saba Jaya Publisher. http://repository.upm.ac.id/4211/1/Buku%20Ajar%20Metodologi%20Penelitian%20%28Teori%20dan%20Praktik%29_removed.pdf
- Al Kautsar, I., & Muhammad, D. W. (2022). Sistem hukum modern Lawrence M. Friedman: Budaya hukum dan perubahan sosial masyarakat dari industrial ke digital. *Sapientia et Virtus*, 7(2), 84–99. <https://jurnal.ukdc.ac.id/index.php/sev/article/view/358>
- Arrum, D. A. (2019). Kepastian hukum dalam perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik (Online Single Submission) di Indonesia. *Jurist-Diction*, 2(5), 1631–1654. <https://e-journal.unair.ac.id/JD/article/view/15222>
- Flora, H. S., Thuong, M. T. H., & Erawati, R. D. (2023). The orientation and implications of new criminal code: An analysis of Lawrence Friedman's legal system. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 11(1), 113–125. <https://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnallIUS/article/view/1169>
- Khairuddin. (2020). Harmonisasi peraturan perundang-undangan tentang pelayanan perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik (Online Single Submission) di Indonesia. *Jurnal NESTOR Magister Hukum*, 16(2). <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/nestor/article/view/54035>
- Kurniati, N. (2014). Pemenuhan hak atas perumahan dan kawasan permukiman yang layak dan penerapannya menurut kovenan internasional tentang hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya di Indonesia. *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum*, 1(1). <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/pjih/article/view/5>
- Muhibbin, M., & Sunardi. (2022). Aspek hukum perizinan pemanfaatan ruang dalam pembangunan perumahan dan permukiman. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 6(1). <https://ejournal.unikama.ac.id/index.php/hukeno/article/view/15409>
- Musthafa, A. R., Putrazta, S. A., Edwinarta, C. D., & Fitriani, N. A. (2023). Keabsahan penggunaan One Single Submission Risk-Based Approach (OSS RBA) sebagai sistem perizinan berusaha. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 20(4), 68–78. <https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/1095>
- Pambudi, S. R. N., & Absori. (2023). Kebijakan penyelenggaraan perizinan berusaha berbasis risiko melalui sistem Online Single Submission berbasis good governance di Kota Surakarta. *Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*, 12(3). <https://journal.unigres.ac.id/index.php/JurnalProHukum/article/view/2673>
- Pradika, A., Ilmi, M. M., Murtadho, M. N., & Ali Fikri, A. W. (2024). Persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi sebagai bagian perizinan investasi apartemen. *Citra Justicia: Majalah Hukum dan Dinamika Masyarakat*, 25(2), 178–189. <https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/cj/article/view/4411>
- Pratama, I. P. A., Suardita, I. K., & S, A. (2025). Eksistensi perizinan berusaha berbasis risiko dengan sistem Online Single Submission (OSS) dalam konsep pembangunan berkelanjutan. *Jurnal Aktual Justice*, 10(1), 13–29. <https://ejournal.universitasmahendradatta.ac.id/index.php/aktualjustice/article/view/1521>

- Rachmarani, F. A., Afriana, A., & Mantili, R. (2024). Small claims court procedure in the framework of Indonesian law reform: An analysis of community legal needs and Lawrence M. Friedman's three legal sub-systems theory. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, 6(1), 48–66. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jphp/article/view/1930>
- Rokhman, B., Tobirin, Rokhman, A., & Kurniasih, D. (2024). Penyelenggaraan perizinan berusaha berbasis risiko melalui sistem Online Single Submission (OSS). *Journal of Social and Economics Research*, 6(1), 1562–1580. <https://journal.literasisains.id/index.php/jser/article/view/399>
- Suwardi. (2026). Perlindungan hukum bagi pembeli apartemen dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan pengembang properti. *SAINMIKUM: Jurnal Sains, Ekonomi, Manajemen, Akuntansi dan Hukum*, 3(1), 78–87. <https://jurnal.sainmikum.com/index.php/sainmikum/article/view/1464>
- Polres Cilacap Bongkar Kasus Perumahan Ilegal. (2025). Kompas.id. <https://www.kompas.id/artikel/polres-cilacap-bongkar-kasus-perumahan-ilegal>
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/161835/pp-no-5-tahun-2021>
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/39128/uu-no-1-tahun-2011>
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perppu No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/246523/uu-no-6-tahun-2023>