

**PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP KASUS JUAL BELI TANAH
YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGAI DARI SYARAT-SYARAT
PENYUSUNAN SKRIPSI DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

MUHAMMAD RAFI SUDDHA KUSUMA

20103040099

**DOSEN PEMBIMBING
Dr. WARDATUL FITRI, M.H.**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH & HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2024



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-931/Un.02/DS/PP.00.9/08/2024

Tugas Akhir dengan judul : PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP KASUS JUAL BELI TANAH YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : MUHAMMAD RAFI SUDDHA KUSUMA
Nomor Induk Mahasiswa : 20103040099
Telah diujikan pada : Selasa, 20 Agustus 2024
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Valid ID: 66c9cfeb0c63d

Ketua Sidang

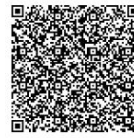
Dr. Wardatul Fitri, M.H.
SIGNED



Valid ID: 66c853e4a8775

Penguji I

Dr. Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A.
SIGNED



Valid ID: 66caa7dfb8fa4

Penguji II

Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED



Valid ID: 66cb43a11068

Yogyakarta, 20 Agustus 2024
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Rafi Suddha Kusuma

NIM : 20103040099

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul “PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP KASUS JUAL BELI TANAH YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM (STUDI KASUS PENYALAHGUNAAN FUNGSI TANAH KALURAHAN MAGUWO HARJO)” adalah asli, dan hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Demikian surat ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 12 Agustus 2024



Muhammad Rafi Suddha Kusuma
NIM. 20104040034

Y O G Y A K A R T A

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama	: Muhammad Rafi Suddha Kusuma
NIM	: 20103040099
Judul	: Perlindungan Konsumen Terhadap Kasus Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum (Studi Kasus Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kalurahan Maguwo

Sudah dapat diajukan kepada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana starat satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 12 Agustus 2024

Pembimbing



Dr. Wardatul Fitri, M.H.

NIP. 19900511 201903 2 016

ABSTRAK

Tanah kas kalurahan merupakan tanah yang berasal dari kepemilikan negara yang diberikan kepada desa untuk digunakan demi kepentingan desa itu sendiri ditegaskan dalam Pasal 76 Undang-Undang Nomor 06 Tahun 2014 tentang Desa. Sejalan dengan instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 Tentang Pengadaan, Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa adalah salah satu sumber pendapatan yang potensial dan dapat dikembangkan. Maka dengan itu, urgensi pengaturan mengenai pengadaan dan pengembangan tanah kas kalurahan menjadi sangat penting mengingat pentingnya peran tanah kas desa dalam pemberdayaan dan pembangunan kalurahan khususnya di wilayah Daerah Isitmewa Yogyakarta, namun diperlukan peraturan yang harus selalu *up to date* demi pemenuhan kebutuhan hukum. Penelitian ini akan membahas Perlindungan Konsumen Terhadap Kasus Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum (Studi Kasus Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kalurahan Maguwoharjo)

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini menggunakan jenis penelitian yuridis-normatif yang merupakan jenis penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti dari bahan pustaka seperti buku, jurnal, kamus dan lain sebagainya serta menggunakan data sekunder.

Hasil penelitian ini adalah, bahwa dalam perlindungan konsumen dalam kasus jual beli tanah yang mengandung cacat hukum yang dilakukan PT Indonesia International Capital terhadap konsumen yaitu para pembeli unit Perumahan Kandara Village Maguwoharjo yang telah lunas dalam melakukan pembayaran belumlah berkeadilan, hal ini dikarenakan pembeli tidak mendapatkan apa yang sudah semestinya menjadi hak dari konsumen yaitu untuk mendapatkan informasi transparan mengenai unit yang dibeli, serta keabsahan dokumen dalam perjanjian jual beli tersebut yang mengandung cacat hukum. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7, developer selaku produsen tidak memenuhi kewajibannya sehingga menimbulkan kerugian yang di derita oleh konsumen. Hingga saat ini, belum ada bentuk pertanggungjawaban yang dilakukan oleh PT Indonesia Indonesia International Capital selaku pihak produsen terhadap konsumen pembeli unit Perumahan Kandara Village. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7, produsen wajib untuk memberikan kompensasi, ganti rugi atau penggantian atas kerugian yang diderita oleh konsumen akibat barang yang dalam hal ini Perumahan Kandara Village tidak sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan yang sudah dilakukan. Bentuk tanggung jawab berupa kompensasi dengan bentuk penggantian unit rumah atau pengembalian uang.

Kata Kunci: Perlindungan Konsumen, Tanah Kas Kalurahan, Cacat Hukum

ABSTRACT

"Village treasury land is land originating from state ownership granted to the village for the benefit of the village itself, as affirmed in Article 76 of Law Number 06 of 2014 concerning Villages. In line with the Instruction of the Minister of Home Affairs Number 22 of 1996 concerning the Procurement, Management, and Development of Village Treasury Land, it is a potential source of income that can be developed. Therefore, the urgency of regulating the procurement and development of village treasury land becomes very important, considering the role of village treasury land in empowering and developing villages, especially in the Special Region of Yogyakarta. However, regulations must be continuously updated to meet legal needs. This research discusses Consumer Protection in Land Sales Cases Involving Legal Defects (A Case Study of the Misuse of Village Treasury Land in Maguwoharjo).

The type of research used in this thesis is normative-juridical research, which is a type of research conducted by examining literature materials such as books, journals, dictionaries, and others, as well as using secondary data.

The results of this research are that consumer protection in the case of land sales involving legal defects, conducted by PT Indonesia International Capital towards consumers, specifically buyers of housing units in Kandara Village Maguwoharjo who have fully paid, has not yet been fair. This is because buyers have not received what should be their rights as consumers, namely to obtain transparent information regarding the purchased unit and the validity of the documents in the sales agreement, which contains legal defects. According to Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection, Article 7, the developer as the producer has not fulfilled its obligations, resulting in losses for the consumers. To this day, PT Indonesia International Capital as the producer has not taken any responsibility towards the consumers who purchased units in Kandara Village. According to Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection, Article 7, the producer is obliged to provide compensation, indemnification, or replacement for losses suffered by consumers due to goods, in this case, the Kandara Village housing units, that do not comply with the agreed terms. The form of responsibility includes compensation in the form of replacement housing units or a refund."

Keywords: Consumer Protection, Village Treasury Land, Legal Defects

MOTTO

**SEINDAH APAPUN KITA MERENCANAKAN MASA DEPAN, TETAP
SISAKAN RUANG IKHLAS BAHWA HARI ESOK DI LUAR KEHENDAK**

KITA

(SABAR, SYUKUR DAN IKHLAS)



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
Y O G Y A K A R T A

HALAMAN PERSEMBAHAN

Segala puji bagi Allah SWT, Zat yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang.
Dengan diiringi rasa syukur dan bahagia yang tidak bisa diungkapkan dengan
kata-kata, penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

*Kedua Orang tua saya Bapak Hari Nuryanto dan Ibu Maya Chandra yang tidak
pernah berhenti meneteskan keringat, mendoakan, memberikan kasih sayang,
memberikan motivasi, memberikan nasihat serta memberikan dukungan penuh
kepada penulis dalam setiap langkah dalam menggapai cita-cita.*

*Adik kecil saya, Syifa Aninndha Kusuma yang selalu bertanya kepada penulis
proses skripsian sudah sampai dimana, yang secara tidak langsung memberikan
motivasi lebih kepada penulis agar segera menyelesaikan skripsi.*

*Keluarga besar tersayang, Alm. Kakek Sudarminto, dan Nenek Liliek, Bapak Budi
Hartanto, Ibu Herning Pujiati, Bapak Hermawan, Ibu Asih, serta seluruh sanak
saudara tentunya tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan
doa, dukungan, motivasi kepada penulis.*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR



الحمد لله رب العالمين, أشهد أن لا اله الا الله هلا وأشهد أن محمد رسول هلا

اللهم صل على سيدنا محمد وعلى آل سيدنا محمد

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat, hidayah, karunia, dan kenikmatan, berupa kenikmatan iman, kenikmatan islam, kenikmatan sehat, dan ribuan kenikmatan yang lainnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Perlindungan Konsumen Terhadap Kasus Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum (Studi Kasus Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Kalurahan Maguwoharjo)”. Shalawat serta salam semoga selamanya tetap terlimpah dan tercurah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW sebagai pembawa rahmat Allah kepada seluruh umat manusia.

Segala upaya untuk menjadikan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan sesuai dengan standar penyusunan karya ilmiah, meskipun demikian skripsi ini masih jauh dikatakan sebagai skripsi yang sempurna. Oleh karenanya, semoga segala kekurangan yang ada pada skripsi ini dapat menjadi bahan untuk perbaikan di masa mendatang. Penulis juga berharap bahwa skripsi ini memiliki nilai manfaat yang luas bukan hanya bagi penuls, melainkan juga bagi seluruh pembaca.

Adapun terselesaikannya penyusunan skripsi ini tentu tidak hanya atas peran penulis semata, melainkan atas bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan

setinggi-tingginya kepada semua pihak yang dengan ikhlas telah membantu penyusunan dalam menyusun skripsi, terutama kepada:

1. Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Bapak Prof. Noorhaidi, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D.
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus Munajat, S.H., M.Hum.
3. Dekan III Fakultas Syari'ah dan Hukum Bidang Kemahasiswaan Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Ibu Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M. Ag., M.Hum.
4. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Bapak Dr. Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A.
5. Sekertaris Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Bapak Faiq Tobroni, S.H., M.H.
6. Dosen Pembimbing Akademik Bapak Dr. Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A. yang telah membimbing serta memberikan arahan dan masukan akademik kepada penulis.
7. Dosen Pembimbing Skripsi Ibu Dr. Wardatul Fitri, M.H., yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan arahan, dukungan, masukan serta kritik yang membangun sehingga penulis dapat belajar dari kesalahan-kesalahan selama proses penyusunan skripsi ini.
8. Segenap Bapak dan Ibu Staf Pengajar/Dosen yang telah tulus dan ikhlas membekali serta membimbing penulis dalam memperoleh ilmu pengetahuan yang bermanfaat, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri

Sunan Kalijaga Yogyakarta.

9. Kedua orang tua tersayang Bapak Hari Nuryanto dan Ibu Maya Chandra yang tidak pernah berhenti meneteskan keringat, mendoakan, memberikan kasih sayang, memberikan motivasi, serta dukungan moral dan finansial kepada penulis dan seluruh putra-putrinya dalam menggapai cita-cita.
10. Rekan-rekan dari Himpunan Mahasiswa Program Studi (HMPS) Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum periode 20/21 dan 21/22 terkhusus departemen minat dan bakat yang telah menjadi wadah bagi penulis dalam proses pembentukan karakter dan berorganisasi. Terutama kepada Kamal Abdunnasir, Irfan Ananta sebagai sosok yang membuat penulis menjadi pribadi yang lebih kuat dan lebih baik.
11. Rekan-rekan dari Komunitas Peradilan Semu (KPS) Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum yang telah menjadi teman belajar dan berdiskusi dalam kegiatan praktik persidangan di pengadilan, sehingga penulis dapat mengerti dan memahami tata cara dan suasana bersidang dan berorganisasi dengan baik dan menyenangkan.
12. Rekan-rekan seperjuangan di Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Angkatan 2020, terkhusus kepada Ridho Avrilsyah, Diki Dermawan, Rifka Assyifaa, dan teman-teman lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah menjadi teman baik di dalam dan di luar kampus dan telah memberikan banyak dukungan, bantuan, semangat, serta pelajaran penting tentang pertemanan dan kekeluargaan selama menempuh studi di Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga.

13. Mentor saya, Triyandi Mulkan, S.H., dan Kunto Wisnu Aji, S.H., M.H., yang telah membina, mendidik, serta menuntun penulis dalam bekal untuk berpraktik nantinya
14. Para Sahabat saya, Imdal Husahid, Fakhriyon Amigo, Ihzal Rifaya, Theo Oscar Agatha Juwana, Reyhand Akira, Septian Dwi Pamungkas, Diki Dermawan, dan Kaks Bardan yang selalu memberikan masukan selama proses perkuliahan penulis.
15. Sahabat Ini Grup, Theo Oscar, Aalief Ahmad, Septian Dwi Pamungkas, Dhea Anjani, Takako Putri Rahma Kusumawardani, Shabrina Qalbi, yang telah menjadi teman nongkrong, diskusi, dan banyak memberikan motivasi, dukungan serta canda tawa selama penulis berkuliah dan menyusun skripsi ini.
16. Rekan-rekan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Angkatan 111 Desa Ngadisuko, Kecamatan Durenan, Trenggalek, Jawa Timur. (Kelompok KKN Ngadisuko), Muhammad Rafi, Syukur Adham, Ivantia Ranadhani, Wildan Towil, Arya Indrawan, Mika Tanti Nurwati, Tutik Awaliyah, Aini Chumairo, Aprilia Hesti, dan Arina Al Ayya yang telah mengajarkan kekeluargaan dan kebersamaan serta bersosialisasi dalam pengabdian di tengah masyarakat.
17. Kepada Saudari pemilik NIM 20104040034. Terima kasih telah menemani di hampir semua fase penulis dalam pengerjaan skripsi, menjadi support system penulis pada hari yang tidak mudah selama proses pengerjaan skripsi. Terima kasih telah mendengarkan keluh kesah penulis, berkontribusi dalam penulisan skripsi ini, memberikan dukungan, semangat, tenaga, serta waktu.

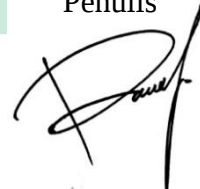
Terima kasih telah menjadi bagian dalam perjalanan penyusunan skripsi, sehingga skripsi ini telah selesai. Semoga Allah SWT selalu memberikan keberkahan dalam segala hal yang kau lalui.

18. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah mendukung dan membantu penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan kepada mereka dengan sebaik-baik balasan. Penyusun juga berharap karya tulis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi yang baik bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya bidang hukum pidana pada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga serta bermanfaat bagi para pembaca.

Yogyakarta, 08 Agustus 2024

Penulis



Muhammad Rafi Suddha Kusuma
NIM. 20103040099

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian.....	11
D. Telaah Pustaka.....	12
E. Kerangka Teori.....	16
1. Teori Perlindungan Konsumen.....	17
2. Teori Penyelesaian Sengketa	20
3. Teori Kepastian Hukum terhadap penyalahgunaan hak atas tanah	21
F. Metode Penelitian.....	24
G. Sistematika Pembahasan	29

**BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PERLINDUNGAN HUKUM,
PERJANJIAN, DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN.....31**

A. Perlindungan Konsumen	31
1. Pengertian Perlindungan Konsumen	31
2. Dasar Hukum Perlindungan Konsumen	33
3. Asas Perlindungan Konsumen.....	34
4. Tujuan Perlindungan Konsumen	37
5. Hak serta Kewajiban Konsumen	38
6. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha.....	41
B. Hak-Hak Atas Tanah	43
1. Hak Milik.....	45
2. Hak Guna Bangunan.....	45
3. Hak Pakai.....	46
4. Hak Guna Usaha.....	46
5. Hak Sewa.....	47
6. Hak Membuka Tanah.....	47
7. Hak-Hak Lain	47
C. Tinjauan Perjanjian Jual Beli Tanah.....	50
D. Tinjauan Perjanjian Jual Beli	52
E. Cacat Hukum.....	57
1. Pengertian Cacat Hukum	57
2. Cacat Hukum dalam Transaksi Jual Tanah	58

**BAB III GAMBARAN UMUM UPAYA PERLINDUNGAN KONSUMEN
DALAM KASUS JUAL BELI TANAH YANG MENGANDUNG CACAT
HUKUM, DAN BENTUK TANGGUNG JAWAB PT INDONESIA
INTERNATIONAL CAPITAL TERHADAP PEMBELI..... 61**

A. Gambaran Umum Kalurahan Maguwoharjo Kabupaten Sleman.....	61
1. Profil Kalurahan Banguntapan	61
2. Sejarah Maguwoharjo.....	62
3. Kondisi geografis.....	63
4. Keistimewaan Maguwoharjo.....	63
B. Gambaran Umum Tanah Kas Kalurahan	64
1. Tanah Kas Desa	68
2. Pemanfaatan Tanah Kas Desa/Kalurahan.....	72
C. Gambaran Umum Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Kasus Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum	76
D. Gambaran Umum Bentuk Tanggung Jawab PT Indonesia International Capital Terhadap Konsumen.....	82

**BAB IV ANALISIS PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM KASUS JUAL
BELI TANAH YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM, DAN ANALISIS
BENTUK TANGGUNG JAWAB PT INTERNATIONAL CAPITAL TERHADAP
PEMBELI 87**

A. Perlindungan Konsumen Dalam Kasus Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum Tanah Kas Kalurahan Maguwoharjo.....	87
B. Dasar Hukum dan Kajian Yuridis Terhadap Perlindungan Konsumen di Indonesia	92

C. Implikasi Cacat Hukum Terhadap Kedudukan Konsumen (Pembeli) Tanah di Desa Maguwoharjo	103
D. Bentuk Tanggung Jawab PT Indonesia International Capital Terhadap Pembeli	107
1. Tinjauan Prinsip Pertanggungjawaban Hukum Perlindungan Konsumen	107
2. Pasal-Pasal Tentang Pertanggungjawaban Hukum Perlindungan Konsumen 109	
BAB V PENUTUP.....	112
A. Kesimpulan.	112
B. Saran.....	113
DAFTAR PUSTAKA.....	114
CURRICULUM VITAE	123



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara hukum. Konsekuensi diterapkannya negara hukum ialah seluruh lembaga negara beserta tata kehidupan bermasyarakat diatur berdasarkan hukum yang bertujuan untuk mengatur tata tertib diantara anggota-anggota masyarakat. Tata tertib memiliki fungsi untuk menciptakan kedamaian diantara manusia yang dipertahankan oleh hukum dengan melindungi kepentingan-kepentingan manusia yang tertentu, kehormatan, kemerdekaan, jiwa, harta dan benda terhadap yang merugikannya.¹

Hukum di Indonesia kembali dibagi menjadi dua, yaitu hukum publik dan hukum sipil agar mudah untuk mengelompokkan jenis-jenis hukum berdasarkan ruang lingkup dan subjek yang diatur didalamnya. Hukum publik mengatur hubungan antara individu dengan negara atau entitas publik lainnya, seperti: hukum konsitusi, hukum administrasi negara, hukum pidana, dan hukum perpajakan. Sedangkan hukum sipil adalah cabang hukum yang mengatur hubungan antar individu dengan individu atau entitas swasta lainnya.²

¹ Prof, Mr, Dr. L.J. Van Aperlidoom, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1983), hlm. 23

² Purwanto, "Perlindungan Hukum Terhadap Anak Sebagai Korban Tindak Pidana Dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia", *Jurnal Idea Hukum*, Vol. 6, No. 1, (2020), hlm. 79

Hukum sipil umumnya berkaitan dengan hak-hak dan kewajiban individu dalam hubungan pribadi, komersial dan keuangan. Dalam hukum sipil ada beberapa objek yang diatur, meliputi: hukum perdata, hukum bisnis, hukum properti, dan hukum ketenagakerjaan. Hukum sipil juga mengatur mengenai kepemilikan hak-hak individual, diantaranya : Hak kepemilikan tanah, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.

Pada konteks bernegara, secara *de jure* untuk bisa diakui sebagai sebuah negara syaratnya adalah memiliki daratan atau wilayah. Oleh karena itu, pemerintah mengatur kepemilikan tanah sebagai bagian dari hukum sipil, di mana individu dapat memiliki hak kepemilikan atas tanah.³ Hal ini diatur berdasarkan pasal 25A UUD 1945 menyebutkan bahwa “Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah sebuah negara kepulauan yang berciri Nusantara dengan wilayah yang batas-batas dan hak-haknya ditetapkan dengan undang-undang”. Undang-undang yang dimaksud adalah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pada UUPA batas-batas wilayah mengacu pada pembagian serta pengaturan batas-batas antara berbagai entitas tanah, baik itu antara properti perorangan, badan hukum, atau wilayah administratif. Hal ini menjadi penting untuk diketahui karena batas-batas wilayah menentukan hak kepemilikan, penggunaan, dan

³ Mohammad Ryan Bakry, “Kedaulatan Rakyat Dan Dialektika Bernegara Dalam Konteks Keindonesiaan”, *SUPREMASI: Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 1, (2018), hlm. 65

pemanfaatan tanah, serta dapat mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang terkait dengan tanah.

Mengutip dari BPHN tentang batas wilayah negara, pengertian dari batas-batas wilayah dalam UUPA mencakup beberapa konsep, yaitu:⁴

1. Batas Administratif

Mencakup pembagian wilayah administratif yang ditetapkan oleh pemerintah, seperti pembagian antaran kabupaten, kota, provinsi, dan negara. Batas adminisatratif ini mementukan yuridiksi pemerintah atas tanah di wilayah tersebut.

2. Batas Fisik

Batas-batas fisik adalah pembatas secara alami yang memisahkan antara satu properti dengan properti yang lain, seperti sungai, jalan, pagar, ataupun struktur fisik lainnya. Batas fisik ini bisa alami atau dibuat oleh manusia dan bisa dikenali dengan mudah secara kasat mata.

3. Batas Hukum

Batas-batas hukum adalah pembatas yang ditetapkan secara hukum antara properti-properti tanah. Dapat berupa batas yang diukur ataupun

⁴ Dzia Firdausy dkk., “Sengketa Kepemilikan Tanah Di Batas Wilayah Desa (Studi Di Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang),” disertasi doktor Universitas Brawijaya (2016), hlm. 271

didokumentasikan secara formal dalam dokumen kepemilikan tanah, seperti sertifikat tanah, surat ukur, atau dokumen-dokumen lainnya.

Hak kepemilikan atas tanah adalah suatu hak yang diberikan oleh negara untuk memiliki tanah, memanfaatkan tanah, serta mengendalikan tanah kepada seseorang, sekelompok orang, maupun badan hukum baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing.⁵ Di Indonesia, terdapat beberapa daerah yang memiliki serta menerapkan peraturan khusus mengenai tanah kas desa, yang mengatur pengelolaan serta pemanfaatan tanah secara kolektif di tingkat desa. Daerah Istimewa Yogyakarta menjadi salah satu daerah yang menerapkan serta memiliki peraturan mengenai tanah kalurahan.

Tanah kas kalurahan merupakan tanah yang berasal dari kepemilikan negara yang diberikan kepada desa untuk digunakan demi kepentingan desa itu sendiri ditegaskan dalam Pasal 76 Undang-Undang Nomor 06 Tahun 2014 tentang Desa. Sejalan dengan instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 Tentang Pengadaan, Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa adalah salah satu sumber pendapatan yang potensial dan dapat dikembangkan. Maka dengan itu, urgensi pengaturan mengenai pengadaan dan pengembangan

⁵ Kolopaking, I. A. D. A., “*Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*” (Bandung: Alumni, 2021), hlm. 135-137

tanah kas kalurahan menjadi sangat penting mengingat pentingnya peran tanah kas desa dalam pemberdayaan dan pembangunan kalurahan.⁶

Menurut Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024, dijelaskan bahwa tanah kaas kalurahan adalah tanah yang asal-usulnya dari Kasultanan dan/atau Kadipaten yang dikelola oleh Pemerintah Desa berdasarkan hak Anggaduh, yang jenisnya terdiri dari Tanah Kas Kalurahan, *Pelungguh*, *Pengarem-Arem*, dan tanah untuk kepentingan umum. Pemanfaatan tanah kas kalurahan di Daerah Istimewa Yogyakarta hanya dapat dilaksanakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan, pengembangan kebudayaan, kepentingan sosial serta kesejahteraan masyarakat desa, seperti dalam sektor pertanian dan non pertanian (objek wisata, dan restoran). Berdasarkan rinciannya, pemanfaatan tanah kas desa yang diatur dalam Pasal 32 Pergub DIY Nomor 1 Tahun 2024 tanpa mengubah status tanah kas kalurahan sebagai kekayaan kalurahan, yaitu:⁷

1. Sewa

Sewa adalah pemanfaatan tanah kas kalurahan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu untuk menerima imbalan uang tunai.

2. Kerja Sama Pemanfaatan

⁶ Ratna Rizki Azkiya Alfianti, “Akses Terhadap Tanah Kas Desa Bagi Kelompok Rentan di Daerah Istimewa Yogyakarta,” Skripsi Sekolah Tinggi Pertanian Nasional (2024), hlm. 416

⁷ Peraturan Gubernur Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan.

Dalam kerja sama pemanfaatan, dibagi menjadi dua yaitu:

a. Bangun guna serah

Bangun guna serah adalah pemanfaatan tanah kas desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian dipergunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu yang telah disepakati.

b. Bangun serah guna

Bangun serah guna adalah pemanfaatan tanah kas desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan atau sarana berikut fasilitasnya dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk dipergunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

Pada tahun 2012 pemerintah Desa Candibinangun mendapatkan ijin dari Gubernur DIY untuk menyewakan TKD Candibinangun yang terletak di Padukuhan Bulus II Kembangan dan Semberembe seluas 200.225 M2 kepada PT Jogja Eco Wisata (JEW) yang akan dimanfaatkan untuk Tempat Wisata dan Taman Rekreasi Water Park. Terdakwa tidak melakukan review perjanjian sewa yang seharusnya dilakukan pada tahun 2018 terutama mengenai besaran uang sewa yang harus didasarkan penilaian dari jasa penilai publik / appraisal dan terdakwa hanya menentukan kenaikan harga sewa secara lisan tanpa dasar yang

kelas dan tentunya nilainya jauh lebih rendah dari yang seharusnya, hal ini bertentangan dengan Pasal 21 ayat 3 PerGub No. 34 Tahun 2017 yang menyatakan “besaran sewa berdasarkan hasil penilaian dari penilai publik”. Bahwa uang sewa yang dibayarkan oleh PT JEW kepada Desa Candibinangun oleh terdakwa tidak dimasukkan dalam APBDes terlebih dahulu namun langsung dibagikan kepada para perangkat desa dan mantan perangkat desa. Perbuatan terdakwa Sismantoro telah merugikan keuangan negara cq Desa Candibinangun sebesar Rp 9.199.267.890,-.⁸

Pasal yang didakwakan, Primair : Pasal 2 ayat (1) jo Pasal 18 UU Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yang telah diubah jo UU Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas UU Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Jo. pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP jo. Pasal 65 ayat (1) KUHP. Subsidiar : Pasal 3 jo Pasal 18 UU Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yang telah diubah jo UU Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas UU Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Jo. pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP jo. Pasal 65 ayat (1) KUHP.⁹

⁸ Sunartono, “Kronologi Kasus Mafia Tanah Kas Desa Menyeret Lurah Candibinangun Pakem, Berawal Rencana Dibangun Waterpark,” Harian Jogja, Juli, 07, 2024 <https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2024/02/07/510/1164120/kronologi-kasus-mafia-tanah-kas-desa-menyeret-lurah-candibinangun-pakem-berawal-rencana-dibangun-waterpark>

⁹ *Ibid*

Melalui Putusan PN YOGYAKARTA Nomor 8/Pid.Sus-TPK/2023/PN Yyk, Robinson Saalino selaku direktur PT. Indonesia Internasional Capital telah diputuskan bersalah oleh pengadilan Tindak Pidana Korupsi (Tipikor) Jogja atas penyelewengan tanah kas desa di Caturtunggal, Depok, Sleman. Namun, Kejaksaan Tinggi (Kejati) DIY terus memburu kasus-kasusnya yang terbaru di Kalurahan Maguwoharjo. Objek penelitian yang dipilih oleh penulis adalah Tanah Kas Kalurahan yang menjadi sengketa penyalahgunaan fungsi tanah kas desa yang terletak di Kalurahan Maguwoharjo, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Robinson Saalino membangun perumahan di Maguwoharjo yaitu Perumahan Kandara Village seluas 41.655 meter persegi dengan jumlah unit rumah sebanyak 150 unit dan 45 unit rumah diantaranya telah dihuni. Perumahan tersebut berdiri di tanah kas Desa Maguwoharjo yang mana dalam penggunaannya tidak mendapatkan izin dari Gubernur DIY. Kasus penyalahgunaan fungsi tanah kas desa Maguwoharjo ini turut menyeret Kasidi selaku Lurah/Kepala Desa Maguwoharjo.¹⁰

Konsumen yang telah membeli unit perumahan di Kandara Village masih belum mendapatkan kejelasan mengenai nasibnya hingga saat ini. Noviar

¹⁰ Arief Juniarto, "Cara Bisnis Mafia Tanah Kas Desa Robinson di Maguwoharjo, Investasi Rumah 200 Juta Per Unit," Harian Jogja, November, 02, 2023, <https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2023/11/02/510/1153733/cara-bisnis-mafia-tanah-kas-desa-robinson-di-maguwoharjo-investasi-rumah-rp200-juta-per-unit>

Rahmad, yang menjabat sebagai Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Daerah Istimewa Yogyakarta, menyatakan bahwa setelah rapat koordinasi dengan tim instansi terkait, semua pihak setuju untuk menyegel sementara perumahan Kandara Village. Tindakan ini diambil karena PT. International Capital tidak hadir saat dipanggil, yang telah dilakukan dua kali sebelumnya.¹¹

Dalam kasus ini, penulis perlu menimbang Undang-Undang No. 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Pengertian hukum perlindungan konsumen adalah segala upaya untuk menjamin kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen untuk mendapatkan hak-haknya. Asas perlindungan konsumen diatur dalam Pasal 2 UU Perlindungan Konsumen yang terdiri dari manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. Dalam hukum perlindungan konsumen terdapat tiga hak dasar dalam melindungi konsumen, yaitu:

1. Hak untuk mencegah konsumen dari kerugian, baik dari kerugian secara personal dan kerugian harta;
2. Hak untuk memperoleh barang dan/atau jasa dengan harga wajar;

¹¹ Wisang Seto Pangaribowo, Ardi Priyatna Utomo, "Pengembang Mangkir Dipanggil Terkait Penyalahgunaan Tanah Kas Desa, Satpol PP DIY Segel Perumahan di Maguwo," Kompas, Mei, 17, 2023, <https://yogyakarta.kompas.com/read/2023/05/17/083613178/pengembang-mangkir-dipanggil-terkait-penyalahgunaan-tanah-kas-desa-satpol>

3. Hak untuk memperoleh penyelesaian yang patut terhadap permasalahan yang dihadapi.

Dengan adanya hak-hak dasar tersebut, jika konsumen benar-benar akan dilindungi maka hak konsumen harus dipenuhi oleh negara maupun pelaku usaha, karena pemenuhan hak tersebut akan melindungi konsumen dari berbagai aspek.

Hak-hak konsumen disini tidak dipenuhi oleh PT. International Capital selaku *developer* perumahan Kandara Village, penulis bisa berkata demikian karena tanah yang digunakan untuk membangun unit rumah yang dijanjikan oleh PT. International Capital tidak mendapatkan izin dari Gubernur DIY karena merupakan tanah kas desa yang tidak bisa dipergunakan untuk keuntungan pribadi berdasarkan Pergub No. 24 Tahun 2024. Melihat nasib para konsumen perumahan ini yaitu investor yang telah membeli unit hanya dapat menunggu serta berharap adanya bantuan dari pemerintah dalam memperjuangkan hak-haknya sebagai konsumen perumahan. Dalam hal ini, pihak dari *developer* perumahan yaitu PT. International Capital harus memberikan ganti rugi dalam bentuk pengembalian uang secara penuh. Jika hal ini tidak dipenuhi oleh pihak *developer*, maka sesuai UU No. 8 Tahun 1999 *developer* dianggap telah lalai atas terjadinya kerugian kepada konsumen akibat tanah dari perumahan tersebut merupakan tanah kas desa dan tidak bisa memperoleh izin.

Menimbang nasib para konsumen yang tidak terpenuhi haknya, maka penulis kemudian tertarik untuk menyusun skripsi dengan judul “PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP KASUS JUAL BELI TANAH YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan konsumen dalam kasus jual beli tanah yang mengandung cacat hukum?
2. Bagaimana bentuk tanggung jawab dari PT. International Capital?

C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, penulis memiliki tujuan penelitian sebagai berikut:

- a. Untuk menjelaskan penerapan hukum perlindungan konsumen dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum di Tanah Kas Kalurahan Maguwoharjo
- b. Untuk mengetahui bagaimana bentuk tanggung jawab dari PT. International Capital terhadap konsumen perumahan Kandara Village.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat pada pengembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum pada umumnya dan Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya referensi dan literatur dalam dunia kepustakaan Perlindungan Hukum terhadap pembeli pada jual beli tanah yang mengandung cacat hukum terhadap Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW), Undang-undang Pokok Agraria, Hak Asasi Manusia (HAM), Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

b. Secara Praktis

Sebagai sumbangan pemikiran bagi praktisi hukum dan diharapkan berguna bagi para pembuat kebijakan publik berupa gambaran tentang perlindungan hukum terhadap pembeli, serta menjadi gambaran kepada pembeli ketika mengalami masalah dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum.

D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka digunakan untuk membandingkan penelitian yang satu dengan yang lain guna menghindari adanya kesamaan dengan penelitian yang telah ada sebelumnya serta untuk mencapai tujuan penelitian. Berikut adalah karya-karya ilmiah yang relevan, yaitu:

Pertama, jurnal ilmiah yang berjudul “Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Properti (Studi Kasus PT *Developer* Properti Indoland)” karya Rani

Shahira, Surahmad.¹² Tujuan penelitian tersebut adalah untuk mengkaji permasalahan mengenai bagaimana keterkaitan antara jual beli yang dilakukan oleh PT Developer Properti Indoland dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 dan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 dan bagaimana tanggung jawab dari PT *Developer* Properti Indoland terhadap konsumen atas kasus tersebut.

Kedua, jurnal ilmiah yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (*Developer*) Apartemen Dinyatakan Pailit)” karya Elsa Mellinda Saputri, Waspiah, Ridwan Arifin. Tujuan penelitian tersebut adalah membahas mengenai proses penyelesaian sengketa konsumen dalam hal pengembang (PT. Mitra Safir Sejahtera) dinyatakan pailit berdasarkan undang-undang perlindungan konsumen, serta membahas tentang bagaimana perlindungan hukum yang bersifat preventif (pencegahan) bagi konsumen dari pengembang yang sudah dinyatakan pailit.¹³

Ketiga, penelitian skripsi yang berjudul “Perlindungan Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Rumah di Perumahan Harapan Indah Bekasi” karya Marwan (1111048000044) Fakultas Syari’ah & Hukum, Prodi Ilmu Hukum, Universitas

¹² Rani Shahira dan Surahmad, “Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Properti (Studi Kasus PT Developer Properti Indoland),” *Al-Mashlahah Jurnal Hukum Islam Dan Pranata Sosial*, Vol. 10, No. 1, (2023), hlm. 185-197.

¹³ Elsa Melinda Saputri dkk., “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (*Developer*) Apartemen Dinyatakan Pailit),” *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol. 2, No. 2, (2019), hlm. 156.

Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2015. Tujuan Penelitian skripsi tersebut adalah untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diperoleh konsumen terhadap perumahan yang mengandung cacat tersembunyi menurut undang-undang yang berlaku, serta untuk mengetahui bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen ketika mendapatkan rumah yang mengandung cacat tersembunyi di perumahan harapan indah Bekasi.

Keempat, skripsi yang berjudul "Tata Kelola Pengalih fungsian lahan pertanian Produktif Menjadi Bangunan Fisik di Kawasan Aneuk Galong Kecamatan Sukamakmur Kabupaten Aceh Besar" 2022, yang di tulis oleh Siti Amalia Kamila. Skripsi ini membahas mengenai tata kelola pengalih fungsian lahan pertanian produktif dan perlindungan lahan berkelanjutan oleh pemerintah Aceh Besar di kawasan Aneuk Galong Kecamatan sukamakmur kabupaten Aceh Besar, metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tata kelola pengalih fungsian lahan pertanian berkelanjutan memiliki aturan yang mendasar yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, berkaitan dengan adanya upaya pemerintah dalam melakukan perlindungan lahan pertanian dengan cara membuka lahan-lahan baru yang dapat dijadikan sebagai lahan pertanian yang siap digunakan. Hasil Penelitian ini adalah bahwasanya terdapat kepedulian pemerintah terkait dengan alih fungsi dan perlindungan lahan namun belum berjalan secara maksimal.

Perbedaan pada skripsi ini dengan skripsi yang akan saya teliti adalah penelitian ini membahas tentang tata kelola pengalih fungsian lahan pertanian produktif dan perlindungan lahan berkelanjutan, sedangkan peneliti saat ini terfokus bagaimana pelaksanaan peralihan fungsi lahan dan apa kendala dalam mengimplementasikan Peraturan Gubernur No 34 tahun 2017 tentang pemanfaatan tanah desa. Persamaannya terletak pada objek penelitian yang fokus membahas bagaimana alih fungsi lahan pertanian.

Kelima, skripsi yang berjudul "Pemanfaatan Tanah Kas Desa dalam rangka peningkatan pendapatan asli desa" 2022. Berdasarkan hasil penelitian mengenai pemanfaatan tanah kas desa untuk meningkatkan pendapatan asli desa di Kalurahan Caturtunggal, ditemukan bahwa praktik tersebut belum optimal. Saat ini, pemanfaatan tanah kas desa terbatas pada garapan pertanian dan kegiatan sewa menyewa. Pertama, produktivitas tanah kas desa diprioritaskan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Kedua, pengembangan penggunaan tanah kas desa di Kalurahan Caturtunggal akan terus ditingkatkan secara bertahap, dengan memperhatikan kebutuhan masyarakat di wilayah terkait dan perumusan regulasi untuk optimalisasi pemanfaatan tanah kas desa. Ketiga, pendapatan asli desa terus meningkat setiap tahun melalui partisipasi swadaya, gotong royong, serta hasil dari sektor pertanian dan sewa menyewa yang ada di desa.

Yang menjadi pembeda skripsi ini dengan skripsi yang akan saya teliti adalah penelitian ini membahas tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa dalam

rangka peningkatan pendapatan asli desa, sedangkan peneliti saat ini terfokus bagaimana pelaksanaan peralihan fungsi lahan dan apa kendala dalam mengimplementasikan Peraturan Gubernur No 34 tahun 2017 tentang pemanfaatan tanah desa. Sedangkan persamaannya terletak pada objek penelitian yang fokus membahas tentang pemanfaatan tanah kas desa.

E. Kerangka Teori

Skripsi ini menggunakan tiga teori. Pertama, teori Perlindungan Konsumen. teori ini merupakan fokus utama dalam skripsi ini. Kegunaan teori ini adalah untuk memberikan pemahaman mengenai bagaimana memahami hak-hak konsumen, menganalisis implikasi hukum, serta untuk dapat merumuskan rekomendasi perlindungan. Kedua, teori Penyelesaian Sengketa, kegunaan teori ini adalah untuk memberikan landasan pemikiran mengenai cara menganalisis metode penyelesaian sengketa, menyajikan alternatif penyelesaian sengketa, serta untuk memberikan rekomendasi penyelesaian sengketa yang tepat.

Ketiga, teori Kesalahan atau Cacat Hukum (*Legal Defect*) kegunaan teori ini adalah untuk menganalisis hak kepemilikan dan status hukum tanah kas desa dalam transaksi jual beli apakah mengandung cacat hukum di dalamnya atau tidak. Hal ini mencakup pertimbangan mengenai hak-hak tradisional atas tanah kas desa, seperti hak ulayat, hak guna usaha, dan hak pakai. Ketiga teori ini menjadi penting untuk digunakan sebagai pisau analisis dalam menemukan jawaban terhadap rumusan masalah dalam penyusunan skripsi ini. Untuk

memberikan gambaran secara singkat dari beberapa teori tersebut, maka akan diuraikan sebagai berikut:

1. Teori Perlindungan Konsumen

Pengertian konsumen menurut Philip Kotler (2000) dalam bukunya yang berjudul “*Principles of Marketing*” adalah semua individu dan rumah tangga yang membeli atau memperoleh barang atau jasa untuk dikonsumsi pribadi.¹⁴ Dalam peraturan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, konsumen didefinisikan sebagai “setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk yang lain dan tidak untuk diperdagangkan.” Tampaknya definisi ini memiliki kelemahan karena banyak hal yang tidak tercakup sebagai konsumen, padahal seharusnya konsumen harus dilindungi, seperti badan hukum, badan usaha, barang yang tidak ditawarkan dalam masyarakat dan adanya batasan-batasan yang samar.

Jika badan usaha yang memperdagangkan sebuah produk tidak masuk ke dalam kategori pengertian konsumen rasanya kurang tepat, karena seharusnya badan ini adalah “konsumen antara” yang bisa menjadi jembatan antara produsen dengan masyarakat yang berperan sebagai

¹⁴ Philip Kotler, “*Principles of Marketing*”, (Jakarta: Erlangga, 2000), hlm. 166.

konsumen akhir. Sebagai antisipasi agar badan usaha tidak terkena dampak dari perilaku produsen yang seringkali melanggar hukum, sebagaimana dimasukkan juga ke dalam lingkup pengertian konsumen, seharusnya mereka juga patut mendapatkan perlindungan hukum.¹⁵

Hukum Perlindungan Konsumen yang berlaku di Indonesia memiliki dasar hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Dengan adanya dasar hukum yang pasti, praktik perlindungan terhadap hak-hak konsumen bisa dilakukan dengan maksimal. Tepat pada tanggal 30 Maret 1999, Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) telah menyepakati Rancangan Undang-Undang terkait Perlindungan Konsumen untuk disahkan oleh pemerintah, RUU ini baru disahkan oleh pemerintah pada tanggal 20 April 1999. Berikut dasar hukum yang menjadikan seorang konsumen dapat mengajukan perlindungan adalah:

- a. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 5 ayat (1), Pasal 21 ayat (1), Pasal 21 ayat (1), Pasal 27, dan pasal 33.
- b. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaga Negara Republik Indonesia tahun 1999 No. 42 Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia No. 382.

¹⁵ Niru Anita Sinaga, "Pelaksanaan Perlindungan Konsumen Di Indonesia," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* Vol. 5, No. 2, (2014), hlm. 76.

- c. Undang-undang Nomor 5 tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha-Usaha Tidak Sehat.
- d. Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan Pengawasan dan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen.
- f. Surat Edaran Dirjen Perdagangan Dalam Negeri No. 235/DJPDN/VII/2001 tentang Penanganan Pengaduan Konsumen yang Ditujukan Kepada Seluruh dinas Indag Prop/Kab/Kota.
- g. Surat Edaran Direktur Jenderal Perdagangan Dalam Negeri No. 795 /DJPDN/SE/12/2005 tentang Pedoman Pelayanan Pengaduan Konsumen.¹⁶

Hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen. Adapun hukum konsumen diartikan sebagai keseluruhan atas asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain yang berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup. Sedangkan hukum

¹⁶ Abdul Atsar dan Rani Apriani, *"Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen"*, (Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2019), hlm. 5.

perlindungan konsumen itu sendiri ialah keseluruhan atas asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalahnya dengan para penyedia barang dan/atau jasa konsumen.¹⁷

2. Teori Penyelesaian Sengketa

Sengketa dapat dialami oleh semua pihak, mulai dari antar individu maupun kelompok, kombinasi antara keduanya, hingga antara perusahaan, perusahaan dengan negara, bahkan antar negara juga bisa berkonflik. Sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan. Sengketa atau konflik merupakan bentuk aktualisasi atas perbedaan kepentingan, tidak akan menjadi suatu permasalahan apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan tidak puasnya atau keprihatinannya. Situasi berubah menjadi sebuah sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan menyatakan rasa tidak puas atau keprihatinannya secara langsung atau tidak langsung kepada pihak penyebab kerugian atau pihak lain.¹⁸

Maraknya muncul sengketa yang dialami oleh manusia mendorong untuk mencari jalan penyelesaian yang adil, dan mudah dimana kedua belah pihak sama-sama tidak merasa dirugikan (*win-win solution*). Namun

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 6.

¹⁸ Rachmadi Usman, "*Hukum Arbitrase Nasional*", (Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2002), hlm. 32.

dalam praktiknya, penyelesaian sengketa melalui hukum kontinental yang ada selama ini tidak mampu untuk mewujudkan keinginan manusia, sehingga hampir setiap permasalahan sengketa yang diselesaikan melalui pengadilan cenderung lebih berat ke satu pihak (*win and lose solution*) dan juga menghabiskan biaya yang tidak sedikit. Oleh karena itu, perlunya ada suatu metode yang dapat menjawab bagaimana cara menyelesaikan suatu permasalahan sengketa yang seadil-adilnya serta hemat biaya.

Semakin berkembangnya peradaban manusia, teori yang dikemukakan oleh para ahli seringkali dijadikan acuan dalam menyelesaikan masalah yang ada di dalam kehidupan masyarakat. Menurut Mertokusumo, teori berasal dari kata *theoria* yang berarti pandangan atau wawasan.¹⁹ Teori diartikan secara umum sebagai pengetahuan yang berada dalam pikiran tanpa dihubungkan dengan kegiatan-kegiatan praktis untuk melakukan sesuatu. Teori penyelesaian sengketa adalah teori yang mengkaji serta menganalisis tentang bagaimana menentukan kategori atau penggolongan suatu sengketa yang timbul dalam masyarakat.

3. Teori Kepastian Hukum terhadap penyalahgunaan hak atas tanah
 - a. Kepastian Hukum

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, "*Teori Hukum*", (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2012), hlm. 25.

Norma merupakan suatu sistem yang ada pada hukum. Norma menekankan apa yang harus dilaksanakan lalu disertai dengan aturan aturan. Norma tercipta dari hasil aksi manusia. Aturan bersifat umum dari UU menjadi pedoman bagi masyarakat, baik secara individu atau dengan masyarakat yang lainnya. Aturan tersebut merupakan batasan masyarakat untuk bertindak. Adanya aturan tersebut dalam pelaksanaannya menimbulkan kepastian hukum.²⁰

Pendapat ide dasar hukum menurut Gustav Radbruch ada 3 (tiga), dan beberapa pakar teori hukum dan filsafat hukum, mengidentifikasikan sebagai tiga tujuan hukum, antara lain keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.²¹ Kepastian hukum menurut Gustav adalah "*Scherkeit des Rechts selbst*" (bahwa hukum tersebut merupakan kepastian hukum). Ada empat macam dasar untuk makna kepastian hukum, yakni:

- 1) Perundang-undangan itu dibentuk dari hukum yang positif.

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, "*Pengantar Ilmu Hukum*", (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm. 158.

²¹ Achmad Ali, "*Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*," (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010) (selanjutnya disebut Achmad Ali I), hlm. 288.

- 2) Hukum itu didasarkan dari sebuah fakta, bukan dari suatu rumusan terkait dengan penilaian yang nantinya akan dilaksanakan hakim, seperti “kesopanan” dan “kemauan baik”.
- 3) Untuk menghindari sebuah kesalahan dalam pemaknaan, maka dalam merumuskan fakta harus dilakukan dengan cara yang sangat jelas.
- 4) Hukum positif jangan sering diubah.²²

Ada dua makna kepastian hukum menurut Roscoe Pound, yaitu :

- 1) Agar individu dapat mengetahui apa yang seharusnya dilakukan atau tidak, maka harus diberlakukan aturan yang bersifat umum.
2. Adanya kepastian hukum tidak harus berasal dari Undang-Undang, konsistensi dari putusan hakim pun dapat juga dikatakan memiliki kepastian hukum.²³

b. Hak atas tanah

Urip Santosa memberikan pendapat bahwa hak atas tanah merupakan hak memberikan wewenang untuk memiliki, mengambil dan menggunakan manfaat atas tanah.²⁴ Sementara itu menurut pendapat ahli yang lain terkait dengan hak atas tanah adalah bahwa

²² *Ibid.*, hlm. 292-293.

²³ Peter Mahmud Marzuki, “*Penelitian hukum*,” (Jakarta: Kencana, 2013), hlm.137.

²⁴ Urip Santosa, “*Pendaftaran dan Perolehan Hak Atas Tanah*,” (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.49.

hak penguasaanya harus meliputi serangkaian kewajiban, wewenang dan larangan untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang sudah diberi hak.²⁵

Berdasarkan asal tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi dua macam, yaitu primer dan sekunder. Hak atas tanah primer berasal dari negara, seperti hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha, sementara hak atas tanah sekunder berasal dari pihak lain, misalnya seperti hak guna bangunan yang berdiri diatas tanah pengelolaan, kemudian contoh lainnya seperti hak guna usaha bagi hasil.

F. Metode Penelitian

Secara bahasa, penelitian adalah terjemahan dari bahasa inggris yaitu kata *research*. *Research* terdiri dari kata *re* yang berarti kembali atau mengulang dan kata *search* yang berarti mencari, sehingga ketika digabungkan menjadi mengulang kembali pencarian.²⁶ Pada pengertian lain, penelitian adalah usaha yang secara sistematis, terorganisir, dan hati-hati dalam menyelidiki sesuatu dengan mencari fakta untuk menemukan suatu kebenaran.

²⁵ Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya," (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 283.

²⁶ Sandu Siyoto dan M. Ali Sodik, "Dasar Metodologi Penelitian," (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), hlm. 4.

Kebenaran dalam suatu ilmu pengetahuan dapat dicari melalui metode atau cara yang digunakan dalam penelitian. Metode penelitian adalah prosedur atau langkah-langkah untuk memperoleh pengetahuan ilmiah dengan cara menguraikan masalah, menganalisa, menarik kesimpulan, dan mencari solusinya.²⁷ Maka dari itu, agar memberikan kelancaran dalam mengarahkan metode penelitian dalam skripsi ini, penulis menyajikan beberapa hal yang berkaitan dengan metode penelitian ini sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penulisan karya ilmiah ini, penulis menggunakan jenis penelitian yuridis-normatif yang merupakan jenis penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti dari bahan pustaka seperti buku, jurnal, kamus dan lain sebagainya serta menggunakan data sekunder. Penelitian ini juga disebut *legal research*, yang pada penelitian ini tidak diperlukan studi lapangan dan dikonsepskan hukum berdasarkan kaidah atau norma yang berlaku.²⁸

2. Sifat Penelitian

²⁷Suryana, “*Metode Penelitian Model Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*,” (Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia, 2010), hlm. 15.

²⁸ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, “*Penelitian Hukum Normatif Tinjauan Singkat*” (Jakarta: Rajawali Pers, 2006), hlm. 23.

Penulisan karya ilmiah ini, penulis menggunakan jenis penelitian yuridis-normatif yang merupakan jenis penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti dari bahan pustaka seperti buku, jurnal, kamus dan lain sebagainya serta menggunakan data sekunder. Penelitian ini juga disebut *legal research*, yang pada penelitian ini tidak diperlukan studi lapangan dan dikonsepkan hukum berdasarkan kaidah atau norma yang berlaku.²⁹

3. Pendekatan Penelitian

4. Pendekatan yang digunakan oleh penyusun adalah pendekatan konseptual (*conseptual approach*), sesuai dengan apa yang menjadi gambaran pada jenis penelitian di atas, maka pendekatan penelitian ini lebih kepada menganalisis beberapa regulasi atau peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yang ada sebagai bagian dari proses menganalisa atas objek kajian yang ada. Pendekatan ini juga mengambil beberapa karya ilmiah, serta beberapa putusan yang telah inkrrah sebagai bahan rujukan terdahulu yang diambil dari bahan-bahan kepustakaan. Pendekatan ini juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) dengan menelaah pada kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi.³⁰

5. Objek Penelitian

²⁹ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, "*Penelitian Hukum Normatif Tinjauan Singkat*" (Jakarta: Rajawali Pers, 2006), hlm. 23.

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, "*Penelitian Hukum*", (Jakarta: Prenada media Group, 2015), hlm. 137.

Berdasarkan dalam rumusan masalah penelitian untuk objek penelitian ini adalah berupa perizinan pemanfaatan tanah kas kalurahan di Kalurahan Maguwoharjo, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

6. Sumber Data

a. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung dari objeknya, data ini diperoleh melalui sumber lain baik lisan maupun tulisan. Data sekunder dapat diperoleh melalui membaca buku-buku, teks jurnal, majalah, koran, dokumen, artikel web, maupun peraturan perundang-undangan.³¹

Tujuan dari studi dokumen atau kepustakaan dalam penelitian hukum adalah untuk menemukan bahan-bahan hukum, diantaranya:³²

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat mengenai adanya suatu peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat adanya sebuah ketentuan hukum.³³ Pada penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan berupa:

³¹ Ibid., Hlm. 137.

³² Ibid., Hlm. 141.

³³ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, cet. ke-13 (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), hlm. 181.

- 1) Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK);
- 2) Peraturan Gubernur DIY No.24 Tahun 2024 tentang Tanah Kas Kalurahan;
- 3) Peraturan Gubernur DIY No.34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Pada penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan yaitu, buku, jurnal hukum, skripsi, tesis, dan artikel.³⁴

c. Bahan Hukum Tersier

Data tersier adalah data yang digunakan untuk melengkapi data primer serta data sekunder. Data tersebut terdiri dari kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, serta internet yang sumbernya dapat untuk dipertanggungjawabkan.³⁵

6. Teknik Pengumpulan Data

³⁴ *Ibid*, Hlm. 141.

³⁵ Amirudin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, (Jakarta :PT Raja Grafindo Persada, 2003),hlm.30

Pada penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data berupa metode normatif yang merupakan proses riset di mana peneliti menerapkan metode ilmiah dalam mengumpulkan data secara sistematis untuk dianalisa. Teknik pengumpulan data ini peneliti mengkaji peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur terkait lainnya yang erat kaitannya untuk kiranya bisa menjawab permasalahan yang dibahas.

7. Analisis Pengelolaan dan Analisis Bahan Hukum

Merupakan proses yang dilakukan peneliti dalam hal pemeriksaan, pembersihan, transformasi dan juga pemodelan data dengan memiliki tujuan untuk dapat menemukan informasi yang berguna dan untuk menginformasikan sebuah kesimpulan yang mendukung dalam melakukan pengambilannya. Penelitian ini penulis menggunakan analisis kualitatif, di mana semua data yang diperoleh secara kualitatif normatif, yaitu analisis data dengan cara menganalisa, menafsirkan, mempertimbangkan, menarik kesimpulan dan menuangkan dalam bentuk kalimat-kalimat pada studi putusan.

G. Sistematika Pembahasan

Dalam penyusunan skripsi ini yang berjudul “Perlindungan Konsumen Terhadap Kasus Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum (Studi Kasus Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kaas Kalurahan Maguwoharjo)”, maka sistematika penyusunan yang digunakan akan dibagi dalam beberapa bab secara tersusun sebagai berikut:

Bab pertama, adalah pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan yang menjelaskan gambaran umum penelitian yang akan dilakukan oleh penulis.

Bab kedua berisi tinjauan umum mengenai perlindungan hukum, perlindungan konsumen, pengertian cacat hukum, pengertian tanah kas kalurahan, pemanfaatan tanah kas kalurahan, perizinan, dan perizinan tanah kas kalurahan.

Bab Ketiga, membahas tentang perlindungan konsumen terhadap kasus jual beli tanah yang mengandung cacat hukum di tanah kas kalurahan Maguwoharjo, dan penggunaan tanah kas kalurahan sesuai dengan peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta tentang pemanfaatan tanah kalurahan nomor 24 Tahun 2024

Bab keempat, berisikan pemaparan hasil kajian berupa analisis yuridis terkait perlindungan konsumen terhadap kasus jual beli tanah yang mengandung cacat hukum, dan penggunaan tanah kas kalurahan sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta tentang pemanfaatan tanah Kalurahan.

Bab kelima merupakan bab penutup yang berisikan kesimpulan yang merupakan jawaban atas rumusan masalah pada penelitian ini dengan dilengkapi daftar pustaka dengan tinjauan untuk memberikan daftar sumber rujukan dalam penyusunan skripsi ini.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan.

Perlindungan konsumen dalam kasus jual beli tanah yang mengandung cacat hukum yang dilakukan PT Indonesia International Capital terhadap konsumen yaitu para pembeli unit Perumahan Kandara Village Maguwoharjo yang telah lunas dalam melakukan pembayaran belumlah berkeadilan, hal ini dikarenakan pembeli tidak mendapatkan apa yang sudah semestinya menjadi hak dari konsumen yaitu untuk mendapatkan informasi transparan mengenai unit yang dibeli, serta keabsahan dokumen dalam perjanjian jual beli tersebut yang mengandung cacat hukum. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7, *developer* selaku produsen tidak memenuhi kewajibannya sehingga menimbulkan kerugian yang di derita oleh konsumen. Hingga saat ini, belum ada bentuk pertanggungjawaban yang dilakukan oleh PT Indonesia International Capital selaku pihak produsen terhadap konsumen pembeli unit Perumahan Kandara Village. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 7, produsen wajib untuk memberikan kompensasi, ganti rugi atau penggantian atas kerugian yang diderita oleh konsumen akibat barang yang dalam hal ini Perumahan Kandara Village tidak sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan yang sudah dilakukan. Bentuk tanggung jawab berupa kompensasi dengan bentuk penggantian unit rumah atau pengembalian uang.

B. Saran

Berdasarkan hasil dari penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, berikut adalah beberapa saran yang dapat diberikan penulis:

1. Hendaknya konsumen menjadi konsumen yang cerdas, membiasakan diri untuk mencari tahu asal muasal dari *developer* perumahan yang akan dibeli, serta melibatkan pihak PPAT/Notaris untuk setiap transaksi yang dilakukan agar memastikan bahwa hak-hak nya dapat terpenuhi.
2. Dalam hal ini, *developer* PT Indonesia International Capital harus segera memberikan kompensasi dengan bentuk ganti rugi sejumlah uang yang dibayarkan oleh pihak konsumen. Konsumen dengan adanya masalah ini, mereka tidak bisa menempati unit rumah yang sudah mereka bayar dengan lunas karena terkendala perizinan dari tanah yang ditempati yaitu Tanah Kas Kalurahan Maguwoharjo.
3. Pemerintah Provinsi, yaitu Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta sekaligus Raja dari Kraton Yogyakarta, Sultan Hamengkubuwono X harus juga memiliki andil untuk memperjuangkan hak-hak konsumen yang tidak mendapatkan haknya. Betul memang mereka menempati secara illegal Tanah Kas Kalurahan Maguwoharjo yang mana itu kepimilikan dari Kraton Yogyakarta, namun mereka adalah korban atas tidak informatifnya *developer* bahwa tanah tersebut tidak bisa ditinggali sebagai perumahan karena berbenturan dengan Peraturan Gubernur Daerah Isitmewa Yogyakarta No. 24 Tahun 2024

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
(UUPA)

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 06 Tahun 2014 tentang Desa

Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Pengaturan, Penggunaan, dan
Pemanfaatan Aset Desa.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 Tentang Pengadaan,
Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa

Peraturan Menteri dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016 Tentang
Pengelolaan Aset Desa

Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa.

Peraturan Gubernur DIY Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kas
Kalurahan

Jurnal

- Aulia Muthiah, “Tanggung Jawab Pelaku Usaha kepada Konsumen tentang Keamanan Pangan dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen,” *Dialogia Iuridica*, Vol. 7, No. 2, (2016).
- Ayub A. Utomo, “Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Tentang Produk Cacat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen,” *Lex Privatum*, Vol. 7, No. 6, (2020).
- Cindy Cintya Lauren, “Implikasi Hukum Penipuan Properti dalam Industri Konstruksi di Indonesia,” *Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains*, Vol. 2, No. 5, (2023).
- Dwiyana Achmad Hartanto, “Kedudukan Tanah Bengkok Sebagai Hak Asal Usul Pasca Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa,” *Jurnal Mahkamah: Kajian Ilmu Hukum Dan Hukum Islam*, Vol. 1, No. 2, (2016).
- Elsa Melinda Saputri dkk., “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit,” *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol. 2, No. 2, (2019).
- Endi Suhadi dan Ahmad Arif Fadilah, “Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online Dikaitkan Dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen” *Jurnal Inovasi Penelitian*, Vol. 2, No. 7, (2021).
- Eudea Adeli Arsy dkk., “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum dan Tidak Sesuai dengan Ketentuan Pembuatan Akta dalam Undang-Undang Jabatan Notaris,” *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 6, No. 1, (2021).
- Frans Hidayatulloh dkk., “Cacat Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah,” *IURIS NOTITIA: JURNAL ILMU HUKUM*, Vol. 1, No. 1, (2023).
- Intan Nevia Cahyana, “Kebijakan Pemanfaatan Tanah Kas Desa (TKD) dan Upaya Perlindungan Hukumnya Bagi Masyarakat dan pemerintah Desa Sukasari Kabupaten Pandeglang yang Memberi Keadilan, Kesejahteraan,

- Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum,” *Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum*, Vol. 1, No. 2, (2019).
- Janus Sidabalok, “Mencari Sistem Penyelesaian Sengketa Konsumen Yang Ideal Dalam Rangka Meningkatkan Perlindungan Terhadap Konsumen,” *Fiat Iustitia: Jurnal Hukum*, Vol.2, No. 1, (2021).
- Kolopaking, I. A. D. A., “*Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*” (Bandung: Alumni, 2021).
- Mohammad Ryan Bakry, “Kedaulatan Rakyat Dan Dialektika Bernegara Dalam Konteks Keindonesiaan”, *SUPREMASI: Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 1, (2018).
- Niru Anita Sinaga, “Pelaksanaan Perlindungan Konsumen Di Indonesia,” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* Vol. 5, No. 2, (2014).
- Niru Anita Sinaga dan Nunuk Sulisrudatin, “Pelaksanaan Perlindungan Konsumen di Indonesia” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 5, No. 2, (2018).
- Niru Anita Sinaga, “Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian,” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 10, No. 1, (2020).
- Purwanto, “Perlindungan Hukum Terhadap Anak Sebagai Korban Tindak Pidana Dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia”, *Jurnal Idea Hukum*, Vol. 6, No. 1, (2020).
- Rani Shahira dan Surahmad, “Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Properti (Studi Kasus PT Developer Properti Indoland),” *Al-Mashlahah Jurnal Hukum Islam Dan Pranata Sosial*, Vol. 10, No. 1, (2023).
- Retna Gumanti, “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdota),” *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol. 5, No. 15, (2012).
- Rhey A. Karinda, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Bisnis Pembiayaan Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999,” *Lex Privatum*, Vol. 8, No. 4, (2020).

- Socha Tcefortin Indera Sakti dan Ambar Budhisulistyawati, “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan,” *Jurnal Privat Law*, Vol. 8, No. 1, (2020).
- Sonia Mahayani dkk., “Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Barang Yang Cacat Setelah Melakukan Transaksi Ditinjau dari Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen” *Commerce Law*, Vol. 2, No. 1, (2022).
- Suwoto dkk., “Analisis Yuridis Alih Fungsi Tanah Kas Desa Untuk Pembangunan Kolam Renang di Desa Udanwuh,” *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol. 5, No. 2, (2023).
- Syaharie Jaang, “Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Berdasarkan Prinsip Keadilan,” *Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains*, Vol. 2, No. 5, (2023).
- Syahrudin Nawi, “Hak dan Kewajiban Konsumen Menurut UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen,” *Pleno Jure*, Vol. 7, No. 1, (2018).
- Wahyu Simon Tampubolon, “Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen,” *Jurnal Ilmiah Advokasi*, Vol. 4, No. 1, (2016).
- Yohanes Suhardin, “Peranan Hukum dalam Mewujudkan Kesejahteraan Masyarakat”. *Jurnal Hukum Pro Justitia*, Vo. 25, No. 3, (2007).

Buku

- Abdul Atsar dan Rani Apriani, *Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen*, Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2019.
- Abdurachman, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, *Sari Hukum Agraria I*, Bandung: Alumni, 2010.
- Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Ahmadi Miru, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.

- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, Pamulang: UNPAM PRESS, 2018.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.
- Celine Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Dzia Firdausy dkk., “Sengketa Kepemilikan Tanah Di Batas Wilayah Desa (Studi Di Desa Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang),” disertasi doktor Universitas Brawijaya (2016).
- Erika Nur Aini, “*Praktik penyewaan tanah kas desa menurut undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria dan Hukum Islam: Studi Di Desa Jono Kecamatan Tanon Kabupaten Sragen*” Disertasi Doktor, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim (2019).
- Haw Widjaya, *Penyelenggaraan Otonomi di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.
- Inosentius Samsul, *Perlindungan Konsumen, Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2004.
- Irena Hapsari, “Tanggung Jawab Pelaku Usaha Restoran Yang Menjual Produknya Dari Bahan Baku Kadaluwarsa,” Skripsi, Universitas Jember (2017).
- Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: VisiMedia, 2021.
- Koentjaraningrat, *Pengantar Ilmu Antropologi*, Jakarta: Aksara Baru, 1986.
- Lexy J. Moleong, *Metodologi penelitian kualitatif Edisi Revisi*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2007.

- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.
- Philip Kotler, *Principles of Marketing*, Jakarta: Erlangga, 2000.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia : Sebuah Study Tentang Prinsip Prinsipnya, Penangannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987.
- Prof, Mr, Dr. L.J. Van Aperlidoom, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1983.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995.
- Ratna Rizki Azkiya Alfianti, “Akses Terhadap Tanah Kas Desa Bagi Kelompok Rentan di Daerah Istimewa Yogyakarta,” Skripsi Sekolah Tinggi Pertanian Nasional (2024).
- Rachmadi Usman, *Hukum Arbitrase Nasional*, Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2002.
- Richard Eddy, *Aspek Legal Properti teori, Contoh, dan Aplikasi*, Yogyakarta: CV Andi Offset, 2010.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Sandu Siyoto dan M. Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta: Grasindo, 2004.
- Siti Zumrokhathun dan Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*, Jakarta: Dunia Cerdas, 2014.
- Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Tinjauan Singkat*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2006).
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2003.

Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2012.

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Bina Aksara, 1992.

Suryana, *Metode Penelitian Model Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia, 2010.

Urip Santosa, *Pendaftaran dan Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010.

Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: PT. Fajar Inter Pratama Mandiri, 2012.

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021.

Internet

<https://jogjapolitan.harianjogja.com/>, diakses pada Rabu, 24 April 2024 pukul 18.00

WIB

<https://yogyakarta.kompas.com/>, diakses pada Rabu, 24 April 2024 pukul 19.45

<https://maguwoharjosid.slemankab.go.id/first/artikel/70>, diakses pada Rabu, 24 April 2024 pukul 19.55

<https://jogjaprovo.go.id/berita/satpol-pp-diy-kembali-segel-perumahan-tak-berizin-di-maguwoharjo>, diakses pada Rabu, 24 April 2024 pukul 19.59

<https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2023/05/16/510/1135484/satpol-pp-tutup-paksa-perumahan-kandara-village-maguwoharjo-dibangun-ilegal-di-tanah-kas-des>, diakses pada Rabu, 24 April 2024 pukul 20.10

<https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2024/02/07/510/1164120/kronologi-kasus-mafia-tanah-kas-des-menyeret-lurah-candibinangun-pakem-berawal-rencana-dibangun-waterpark>, diakses pada Rabu, 22 Agustus 2024 pukul 21.100

<https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2023/11/02/510/1153733/cara-bisnis-mafia-tanah-kas-desa-robinson-di-maguwoharjo-investasi-rumah-rp200-juta-per-unit>,

diakses pada Rabu, 22 Agustus 2024 pukul 21.10

<https://yogyakarta.kompas.com/read/2023/05/17/083613178/pengembang-mangkir-dipanggil-terkait-penyalahgunaan-tanah-kas-desa-satpol>, diakses pada Rabu, 22

Agustus 2024 pukul 21.15

