

**PENYELESAIAN SENGKETA PEMBATALAN TRANSAKSI JUAL BELI  
TANAH OLEH KONSUMEN**

**(STUDI KASUS DI BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN  
(BPSK) KOTA YOGYAKARTA TAHUN 2024)**



**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR  
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**AYU DEWITA MAHARANI**

**21103040075**

**DOSEN PEMBIMBING:**

**ANNISA DIAN ARINI, M.H.**

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

**2025**

## ABSTRAK

Tanah adalah kebutuhan dasar yang penting untuk kegiatan ekonomi seperti pertanian dan perumahan. Transaksi jual beli tanah sering kali menimbulkan sengketa akibat informasi yang tidak sesuai atau masalah hukum. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) berfungsi untuk menyelesaikan sengketa jual beli tanah dan melindungi hak-hak konsumen. Penelitian yang dilakukan di BPSK Yogyakarta untuk mengetahui hak-hak konsumen yang dilanggar oleh pelaku usaha berdasarkan UUPK dan kesesuaian bentuk putusan BPSK berdasarkan asas perlindungan konsumen.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field reasearch*), yaitu penelitian dengan mengambil data primer melalui wawancara dengan konsumen, pelaku usaha, dan majelis BPSK Yogyakarta yang menangani sengketa. Data sekunder juga diperoleh melalui perundang-undangan dan studi kepustakaan yang berkaitan dengan sengketa tersebut. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis dengan pendekatan yuridis empiris. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori perjanjian, perlindungan konsumen, dan penyelesaian sengketa.

Berdasarkan hasil penelitian yang pertama, bahwa hak-hak konsumen dilanggar oleh pelaku usaha karena dalam memberikan informasi mengenai kondisi tanah tidak akurat. Kedua, putusan BPSK mengenai sengketa sudah sesuai dengan asas perlindungan konsumen. Hal ini dibuktikan dengan komitmen BPSK dalam mempertimbangkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dengan memberikan ruang untuk menyampaikan pendapatnya.

**Kata Kunci:** Perlindungan Konsumen, BPSK, Penyelesaian Sengketa

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## **ABSTRACT**

*Land is a basic need that is important for economic activities such as agriculture and housing. Land sales transactions often cause disputes due to inaccurate information or legal issues. Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection (UUPK) through the Consumer Dispute Resolution Agency (BPSK) functions to resolve land sales disputes and protect consumer rights. The research conducted at BPSK Yogyakarta was to determine consumer rights violated by business actors based on UUPK and the suitability of the form of BPSK decisions based on the principle of consumer protection.*

*The type of research used in this study is field research, namely research by taking primary data through interviews with consumers, business actors, and the BPSK Yogyakarta assembly that handles disputes. Secondary data is also obtained through legislation and literature studies related to the dispute. This research is descriptive analysis with an empirical legal approach. The theory used in this study is the theory of agreements, consumer protection, and dispute resolution.*

*Based on the results of the first study, consumer rights were violated by business actors because they provided inaccurate information regarding land conditions. Second, the BPSK's decision on the dispute is in accordance with the principles of consumer protection. This is proven by BPSK's commitment to considering the rights and obligations of each party by providing space to express their opinions.*

**Keywords:** *Consumer Protection, BPSK, Dispute Resolution*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

### **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ayu Dewita Maharani

NIM : 21103040075

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Pembatalan Transaksi Jual Beli Tanah Oleh Konsumen (Studi Kasus di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta Tahun 2024)” adalah asli, hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam suatu acuan daftar pustaka.

Yogyakarta, 14 Januari 2025

Yang Menyatakan



Ayu Dewita Maharani

NIM. 21103040075



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudari Ayu Dewita Maharani

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyerahkan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa:

Nama : Ayu Dewita Maharani

NIM : 21103040075

Judul : "Penyelesaian Sengketa Pembatalan Transaksi Jual Beli Tanah Oleh Konsumen (Studi Kasus di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta Tahun 2024)"

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

Dengan ini kami mengharapkan agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 14 Januari 2025

Pembimbing

Annisa Dian Arini, M.H.

NIP. 19880126 201903 2 007



## HALAMAN PENGESAHAN



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-19/Un.02/DS/PP.00.9/01/2025

Tugas Akhir dengan judul : **PENYELESAIAN SENGKETA PEMBATALAN TRANSAKSI JUAL BELI TANAH OLEH KONSUMEN (STUDI KASUS DI BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK) KOTA YOGYAKARTA TAHUN 2024)**

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : **AYU DEWITA MAHARANI**  
Nomor Induk Mahasiswa : **21103040075**  
Telah diujikan pada : **Senin, 06 Januari 2025**  
Nilai ujian Tugas Akhir : **A**

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang  
**Annisa Dian Arini, M.H.**  
SIGNED

Valid ID: 6783b9eb45e4



Penguji I  
**Iswantoro, S.H., M.H.**  
SIGNED

Valid ID: 678216a414873



Penguji II  
**Salwa Facha Hanim, S.H., M.H**  
SIGNED

Valid ID: 6781e0fa1ff2



Yogyakarta, 06 Januari 2025  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
**Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.**  
SIGNED

Valid ID: 67847ce0c3493

## **MOTTO**

***“Hasbiyallah”***

**Cukuplah Allah bagiku.**

**Kunci bahagia itu diciptakan, bukan dicari. Maka mulailah dengan mensyukuri hal-hal yang sudah Allah qodar hadirkan di kehidupan kita.**



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Skripsi ini saya persembahkan kepada kedua orang tua saya yang selalu berada di garda terdepan kehidupan saya, kakak-kakak saya, adik saya, dan segenap keluarga, sahabat, serta seluruh teman dari smp, sma, kuliah, dan pondok yang selalu mendukung saya sampai saat ini.*





## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah, Tuhan Yang Maha Esa, atas segala karunia, hidayah, dan inayah-Nya, sehingga atas izin-Nya penyusun dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“PENYELESAIAN SENGKETA PEMBATALAN TRANSAKSI JUAL BELI TANAH OLEH KONSUMEN (STUDI KASUS DI BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK) KOTA YOGYAKARTA TAHUN 2024)”**. Shalawat dan salam senantiasa tercurah atas Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita menuju kebenaran seperti saat ini.

Selanjutnya tak lupa penyusun mengucapkan terima kasih kepada semua pihak atas bantuan, arahan, dukungan, dan bimbingan sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini, semoga amal baik dan doa baik akan mendapat balasan dari Allah SWT. Oleh karena itu dengan segenap kerendahan hati dan rasa hormat penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Noorhaidi, M.A., M.Phil., Ph.D. selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

4. Bapak Gilang Kresnanda Annas, M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan motivasi dengan baik.
5. Ibu Annisa Dian Arini, M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang selalu memberikan arahan, masukan, dan kritik dalam penyusunan skripsi ini sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
6. Pihak BPSK Kota Yogyakarta yang telah membantu penyusun memberikan informasi dan data, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi dengan baik.
7. Bapak/Ibu Dosen dan staf Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
8. Teman-teman seperjuangan dan sealmamater Prodi Ilmu Hukum Tahun 2021.
9. Kepada orang tua saya, Bapak Bagus Hendratno dan Ibu Sunaring Widyarini terima kasih, alhamdulillah jaza kumullahu khoiro atas dukungan dalam segala bentuk termasuk nasehat dan doa sejak saya dalam kandungan sampai saat ini.
10. Mbak Febri Nur Fitri, Mas Ahmadi Sulaiman, dan Indah Kusuma Dewi yang telah tumbuh bersama, saya bangga dengan kalian.
11. Hendri, Zidhan, Nanda, Fannes, Nisa, Salsa, Maola, Geryx dan teman-teman SMP lainnya, terima kasih karena kita sama-sama berjuang dengan jalan yang berbeda.

12. Kayla, Sasa, Awa, Erin, Aldi, Porin, Miranthi, Rangga, Aza, Gema, dan teman-teman SMA lainnya, terima kasih karena sudah lahir ke dunia dan bertemu dengan saya.
13. Dewan Guru dan teman-teman PPM Ar-Royyaan Baitul Hamdi Yogyakarta yang telah memberikan wadah tumbuh dan berkembang bagi penyusun untuk menjadi pribadi yang lebih baik.
14. Sandy, Azka, Bu Kis, dan teman-teman KBM Baitul A'laa, alhamdulillah jaza kumullahu khoiro atas pemberian semangatnya.
15. Semua orang yang pernah hadir memberi warna dalam kehidupan saya.
16. Terakhir, diri saya sendiri. Terima kasih karena sudah berjuang sejauh ini.

Pada skripsi ini tentu masih jauh dari sempurna dan masih terdapat kekurangan. Maka dari itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan bagi penyusun. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada para pembaca. Aamin.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 14 Januari 2025

Penyusun,



Ayu Dewita Maharani

21103040075

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Telaah Pustaka.....	8
E. Kerangka Teoritik .....	11
F. Metode Penelitian.....	14
G. Sistematika Pembahasan .....	18

## **BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN, PERLINDUNGAN**

### **KONSUMEN DAN PENYELESAIAN SENGKETA.....20**

#### **A. Perjanjian.....20**

##### **1. Pengertian Perjanjian.....20**

##### **2. Syarat Sah Perjanjian.....23**

##### **3. Jenis Perjanjian Bernama (*Nominaat*).....27**

#### **B. Perlindungan Konsumen.....28**

##### **1. Pengertian Konsumen dan Pelaku Usaha.....28**

##### **2. Hak dan Kewajiban Konsumen.....31**

##### **3. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha.....35**

##### **4. Pelanggaran Hak Konsumen.....36**

##### **5. Asas Perlindungan Konsumen.....39**

#### **C. Penyelesaian Sengketa.....40**

##### **1. Sengketa.....40**

##### **2. Penyelesaian Sengketa Menurut UUPK.....41**

##### **3. Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS).....44**

## **BAB III GAMBARAN UMUM BADAN PENYELESAIAN SENGKETA**

### **KONSUMEN (BPSK) KOTA YOGYAKARTA.....49**

#### **A. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Yogyakarta.....49**

##### **1. Dasar Hukum Pembentukan BPSK.....49**

2. Tugas dan Wewenang BPSK.....	50
3. Cara Penyelesaian Sengketa Konsumen di BPSK Yogyakarta.....	52
4. Prinsip Dasar Penyelesaian Sengketa di BPSK Yogyakarta.....	54
5. Mekanisme Pengaduan Sengketa di BPSK Yogyakarta.....	56
B. Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Yogyakarta...	59
1. Jenis-Jenis Putusan BPSK.....	59
2. Kekuatan Hukum Putusan BPSK.....	61
3. Penerimaan atau Penolakan Atas Putusan BPSK.....	63
<b>BAB IV ANALISIS HAK-HAK KONSUMEN YANG DILANGGAR</b>	
<b>DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN KESESUAIAN</b>	
<b>PUTUSAN BPSK DENGAN ASAS PERLINDUNGAN KONSUMEN.....</b>	<b>65</b>
A. Hak-Hak Konsumen Yang Dilanggar Dalam Transaksi Jual Beli Tanah..	65
B. Kesesuaian Putusan BPSK Dengan Asas Perlindungan Konsumen.....	72
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>80</b>
A. Kesimpulan.....	80
B. Saran .....	81
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>83</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>87</b>
<b>CURRICULUM VITAE.....</b>	<b>95</b>



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dasar dalam kegiatan produksi manusia, baik sebagai tempat maupun sebagai faktor produksi,<sup>1</sup> memiliki peranan yang sangat vital dalam mendukung berbagai aktivitas ekonomi. Sektor pertanian tanah menyediakan media yang diperlukan untuk menanam berbagai jenis tanaman sehingga menjadi sumber pangan utama bagi masyarakat. Tanah menjadi lokasi penting untuk pembangunan perumahan yang mendukung kebutuhan tempat tinggal bagi populasi yang terus berkembang. Di sisi lain, tanah digunakan sebagai area untuk mendirikan fasilitas industri dan komersial yang tidak hanya menciptakan lapangan kerja tetapi juga meningkatkan pertumbuhan ekonomi lokal.

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dimana penjual menyerahkan tanahnya dan pembeli menerima harganya.<sup>2</sup> Transaksi jual beli antar penjual dan pembeli

---

<sup>1</sup> Asman Siagian dan Rahmadany, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum tentang Hak Atas Tanah", *Indonesia of Journal Business Law*, Vol. 2 No. 2 (Juli 2023), hlm. 70.

<sup>2</sup> Ana Silviana dkk., "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah", *Law, Development, and Justice Review*, Vol. 3 No. 2 (November 2020), hlm. 192.

terdapat hak dan kewajiban yang harus saling dihormati.<sup>3</sup> Proses transaksi ini melibatkan sejumlah langkah penting seperti perjanjian pra jual beli antara kedua belah pihak, pemeriksaan legalitas tanah, dan pembuatan akta jual beli yang sah. Transaksi ini harus mematuhi berbagai peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku agar penjual dan pembeli tidak ada yang dilanggar haknya. Namun, sengketa seringkali terjadi setelah transaksi terutama jika ada masalah terkait status hukum tanah atau ketidaksesuaian kondisi tanah yang diterima. Sengketa ini dapat muncul akibat berbagai faktor yaitu kurangnya pemahaman tentang prosedur hukum terkait jual beli tanah, adanya penipuan, atau ketidakjelasan informasi mengenai batasan tanah yang dijual.

Hubungan antara konsumen dan pelaku usaha memiliki peranan yang krusial dalam penerapan asas konsensualisme. Asas ini menegaskan bahwa kesepakatan antara kedua belah pihak merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian.<sup>4</sup> Komunikasi yang efektif antara konsumen dan pelaku usaha sangat penting untuk menciptakan kepercayaan dan transparansi. Konsumen berperan sebagai pembeli tanah memiliki hak untuk memperoleh informasi yang jelas dan akurat mengenai objek yang akan dibeli, termasuk status hukum, batas-batas tanah, dan potensi penggunaannya. Sementara itu, pelaku usaha berkewajiban untuk memberikan informasi yang transparan

---

<sup>3</sup> Maryanto, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Konsumen di BPSK*, (Semarang: Unissula Press, 2019), hlm. 7.

<sup>4</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 10.

dan tidak menyesatkan sehingga konsumen dapat membuat keputusan yang tepat dan terinformasi. Hal ini memungkinkan kedua belah pihak untuk saling memahami kebutuhan dan harapan masing-masing.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang telah disahkan pada tanggal 20 April 1999, dan mulai efektif di diterapkan di Indonesia pada tanggal 20 April 2000 akan lebih membantu permasalahan-permasalahan hukum terkait sengketa konsumen yang terjadi di masyarakat baik dari pihak pelaku usaha maupun dari pihak konsumen. Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tersebut ada banyak peraturan yang mengatur tentang perlindungan konsumen, diantaranya mengatur tentang keberadaan lembaga penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan atau yang lebih di kenal dengan BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen).<sup>5</sup> Tugas dan wewenang BPSK meliputi antara lain: pelaksanaan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi, arbitrase, atau konsiliasi. Selain sebagai media penyelesaian sengketa, badan ini juga dapat menjatuhkan sanksi administratif bagi pelaku usaha yang melanggar larangan-larangan tertentu.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Irda Pratiwi, "Peran Lembaga Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen", *Jurnal Pionir LPPM Universitas Asahan*, Vol. 2 No. 4 (Januari-Juni 2018), hlm. 1-2.

<sup>6</sup> Abdul Halim Barkatulah, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Banjarmasin: FH Unlam Press, 2008), hlm. 5.

Majelis BPSK terdiri dari unsur pemerintah, pelaku usaha, dan konsumen. Pada dasarnya konsumen dapat langsung menuntut ganti rugi kepada pelaku usaha, namun apabila pelaku usaha yang bersengketa dengannya menolak atau tidak memberi tanggapan atas tuntutan ganti rugi tersebut, maka konsumen dapat menggugat pelaku usaha yang bersangkutan di tempat kedudukan konsumen. Jika konsumen memilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, maka gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.<sup>7</sup> Hal ini menekankan pentingnya proses mediasi dan negosiasi yang efektif agar kedua belah pihak dapat mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan sebelum melangkah ke jalur penyelesaian sengketa secara litigasi atau peradilan umum.

BPSK berfungsi sebagai lembaga penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan yang berprinsip cepat, mudah dan murah. Cepat karena penyelesaian sengketa melalui BPSK harus sudah diputus dalam tenggang waktu 21 hari kerja, mudah karena konsumen tidak perlu mengikuti prosedur hukum yang rumit sehingga dapat menghemat waktu dan tenaga, dan murah karena layanan yang ditawarkan BPSK tidak dipungut biaya.<sup>8</sup> BPSK juga berperan dalam memberikan edukasi kepada konsumen tentang hak-hak mereka, serta kewajiban pelaku usaha, sehingga kedua belah pihak

---

<sup>7</sup> Maryanto, *Op.Cit.*, hlm. 15.

<sup>8</sup> H. Abustan, *Relasi dan Proteksi Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jawa Barat: Edu Publisher. 2023), hlm. 77-78.

memiliki pemahaman yang lebih baik mengenai proses dan prosedur yang harus diikuti.

Hal ini sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menetapkan perlindungan konsumen berdasarkan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. Undang-undang ini menjadi landasan sebagai upaya untuk meningkatkan kesadaran pelaku usaha dan konsumen terhadap hak-hak mereka dalam bertransaksi. Penerapan undang-undang perlindungan konsumen ini diharapkan dapat menciptakan keseimbangan antara hak dan kewajiban, sehingga kedua belah pihak dapat bertransaksi dengan adil dan transparan.<sup>9</sup>

Pentingnya perlindungan konsumen dalam transaksi jual beli tanah sangat relevan dengan sebuah kasus yang diajukan ke BPSK Yogyakarta. Seorang konsumen melakukan transaksi pembelian tanah dengan pembayaran uang muka sebesar Rp90.000.000. Namun setelah transaksi dilaksanakan, konsumen mendapati bahwa luas tanah yang diterima tidak sesuai dengan informasi yang disampaikan oleh penjual, dimana terdapat pemotongan tanah untuk sempadan sungai yang tidak diinformasikan sebelumnya. Ketidakkcocokan ini menyebabkan konsumen merasa dirugikan dan memutuskan untuk membatalkan transaksi. Asas perlindungan konsumen dalam sengketa ini sangat penting karena konsumen berhak

---

<sup>9</sup> Pasha Athallah Rasyad dan Reva Fitri Ramadani, "Peran Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Dalam Menanggapi Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Keluhan Konsumen", *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, Vol. 8 No. 6 (2024).

menerima informasi yang akurat dan transparan mengenai tanah yang dibeli serta perlindungan terhadap hak-haknya. BPSK Yogyakarta berperan sebagai lembaga penyelesaian sengketa yang memfasilitasi mediasi antara konsumen dan pelaku usaha memastikan bahwa hak-hak konsumen ditegakkan dan penjual bertanggung jawab atas ketidaksesuaian yang terjadi.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai: **“PENYELESAIAN SENGKETA PEMBATALAN TRANSAKSI JUAL BELI TANAH OLEH KONSUMEN (STUDI KASUS DI BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK) KOTA YOGYAKARTA TAHUN 2024)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti menarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa saja hak-hak konsumen yang dilanggar dalam transaksi jual beli tanah yang berujung pada pembatalan transaksi di BPSK Yogyakarta pada tahun 2024?
2. Apakah putusan BPSK Yogyakarta dalam kasus pembatalan transaksi tersebut sudah sesuai dengan asas perlindungan konsumen?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian



Berdasarkan rumusan masalah di atas, dapat ditarik tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

- a. Mengetahui hak-hak konsumen yang dilanggar dalam transaksi jual beli tanah yang berujung pada pembatalan transaksi di BPSK Yogyakarta pada tahun 2024.
- b. Mengetahui kesesuaian putusan BPSK Yogyakarta dalam kasus pembatalan transaksi tersebut dengan asas perlindungan konsumen.

## 2. Manfaat Penelitian

Dalam penyusunan skripsi ini, peneliti berharap terdapat manfaat penelitian yang dapat diperoleh, yaitu:

### a. Manfaat Teoritis

- 1) Skripsi ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai perlindungan konsumen dalam konteks sengketa jual beli tanah, serta bagaimana penerapan prinsip-prinsip hukum dalam menyelesaikan sengketa di BPSK.

2) Skripsi ini diharapkan dapat menjadi referensi terhadap penelitian-penelitian selanjutnya dalam bidang yang sama, yaitu berkontribusi pada pengayaan literatur hukum yang berkaitan dengan perlindungan konsumen.

### b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi peneliti untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan pendidikan program Strata 1 (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

- 2) Memberikan informasi bagi masyarakat umum tentang hak-hak konsumen dalam transaksi jual beli tanah, serta langkah-langkah yang diambil jika terjadi sengketa.
- 3) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan wawasan kepada BPSK Yogyakarta mengenai efektivitas proses penyelesaian sengketa yang ada, dan dapat merumuskan kebijakan yang baru dalam menyelesaikan sengketa jual beli tanah sehingga dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga.

#### **D. Telaah Pustaka**

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis telah melakukan telaah pustaka terhadap penelitian-penelitian sebelumnya yang berhubungan dengan penelitian penulis, dengan tujuan menjadi sumber rujukan dalam penelitian, dan mendapatkan informasi terkait pokok permasalahan. Adapun beberapa telaah pustaka tersebut diantaranya:

Pertama, skripsi yang ditulis oleh Husain Asmara DM yang berjudul “Implementasi Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Sengketa Jual-Beli Rumah di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta”. Penelitian tersebut membahas implementasi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam penyelesaian sengketa jual-beli rumah di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta. Fokus utamanya adalah pada proses mediasi yang dilakukan BPSK dan kendala

yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa tersebut.<sup>10</sup> Sedangkan dalam penelitian ini lebih menitikberatkan terhadap hak-hak konsumen yang dilanggar dalam jual-beli tanah dan putusan BPSK yang sudah sesuai dengan asas perlindungan konsumen.

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Rizky Krismonita Putri yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Konsumen Oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta Melalui Proses Mediasi Tahun 2016-2019”. Penelitian tersebut fokus terhadap penyelesaian sengketa secara mediasi di BPSK pada tahun 2016-2019.<sup>11</sup> Sedangkan penelitian ini lebih fokus terhadap hak konsumen yang dilanggar dan putusan BPSK pada sebuah kasus tahun 2024.

Ketiga, skripsi yang ditulis oleh Hakim Adha Mahendra yang berjudul “Bentuk Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Melindungi Hak Konsumen di Yogyakarta”. Penelitian tersebut membahas bentuk putusan BPSK dalam menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha, serta dampaknya terhadap perlindungan konsumen.<sup>12</sup> Sedangkan dalam penelitian ini lebih fokus terhadap proses penyelesaian sengketa.

---

<sup>10</sup> Husain Asmara DM, “Implementasi Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Sengketa Jual-Beli Rumah di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta”, *Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta* (2016).

<sup>11</sup> Rizky Krismonita Putri, “Penyelesaian Sengketa Konsumen Oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta Melalui Proses Mediasi Tahun 2016-2019”, *Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta* (2020).

<sup>12</sup> Hakim Adha Mahendra, “Bentuk Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Melindungi Hak Konsumen di

Keempat, artikel jurnal yang ditulis oleh Rida Ista Sitepu dan Hana Muhamad yang berjudul “Efektifitas Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Sebagai Lembaga Penyelesaian Sengketa Konsumen di Indonesia”. Penelitian ini membahas pada keseluruhan fungsi dan legitimasi BPSK dalam menangani berbagai jenis sengketa, termasuk masalah yang lebih luas dalam penegakan hukum.<sup>13</sup> Sedangkan dalam penelitian ini hanya fokus pada sengketa tanah yang dibatalkan oleh konsumen.

Kelima, artikel jurnal yang ditulis I Kadek Ramadana Vikram Desta Saputra yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui BPSK”. Penelitian ini membahas efektifitas Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah, dan hak konsumen dalam memperoleh penggantian, kompensasi, maupun ganti rugi apabila hak konsumen tidak dipenuhi.<sup>14</sup> Sedangkan dalam penelitian ini memiliki fokus pada penyelesaian sengketa terhadap pembatalan transaksi oleh konsumen akibat hak-hak konsumen tidak terpenuhi.

---

Yogyakarta”, *Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta* (2024).

<sup>13</sup> Rida Ista Sitepu dan Hana Muhamad, “Efektifitas Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Sebagai Lembaga Penyelesaian Sengketa Konsumen di Indonesia”, *Jurnal Rechten: Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, Vol. 3, No. 2 (2021).

<sup>14</sup> I kadek Ramadana Vikram Desta Saputra, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui BPSK”, *Lontar Merah*, Vol. 6 No. 1 (2023).

## E. Kerangka Teoritik

### 1. Teori Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>15</sup> Suatu perjanjian barulah terjadi apabila terdapat dua belah pihak atau lebih yang bersetuju atau bersepakat mengikatkan diri untuk mengadakan perjanjian. Persetujuan atau kesepakatan yang diadakan tersebut dimaksudkan untuk menyatakan kehendak masing-masing pihak yang kemudian dari padanya menimbulkan akibat hukum dan mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Isi persetujuan yang menjadi sumber sekaligus menjadi sarana pengikat itu berupa janji-janji para pihak secara bertimbal balik yang dituangkan dalam bentuk tertulis atau yang diucapkan secara lisan. Isi janji-janji yang tertulis atau lisan itu pada satu pihak menjadi hak dan pada sisi pihak lainnya menjadi kewajiban.<sup>16</sup>

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>16</sup> A. Rahim, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik*, (Makassar: Humanities Genius, 2022), hlm. 18-19.

<sup>17</sup> Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Suatu perjanjian melahirkan kewajiban atau prestasi dari 1 (satu) atau lebih pihak (orang) kepada satu atau lebih pihak (orang) lainnya yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur).<sup>18</sup>

## 2. Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.<sup>19</sup> Maka dari itu, konsumen harus sadar akan hak-hak yang mereka punyai sebagai seorang konsumen sehingga dapat melakukan sosial kontrol terhadap perbuatan dan perilaku pengusaha dan pemerintah.<sup>20</sup> Kesadaran ini tidak hanya melindungi kepentingan konsumen tetapi juga berkontribusi pada terciptanya pasar yang lebih seimbang dan berkelanjutan.

Tujuan penyelenggaraan, pengembangan dan pengaturan perlindungan konsumen yang direncanakan adalah untuk meningkatkan martabat dan kesadaran konsumen, dan secara tidak langsung mendorong pelaku usaha dalam menyelenggarakan kegiatan usahanya

---

<sup>18</sup> A. Rahim, *Op.Cit.*, hlm. 19.

<sup>19</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

<sup>20</sup> Abdul Halim Barkatullah, *Op.Cit.*, hlm. 18.



dengan penuh rasa tanggung jawab.<sup>21</sup> Konsumen tidak cukup dilindungi hanya berdasarkan kebijakan komplementer (memberikan informasi) saja, tetapi juga harus ditindaklanjuti dengan kebijakan kompensatoris guna meminimalisasi risiko yang ditanggung konsumen.<sup>22</sup> Kebijakan ini penting untuk memastikan bahwa konsumen mendapatkan ganti rugi yang adil ketika mengalami kerugian akibat transaksi jual beli yang tidak etis atau produk yang cacat.

### 3. Penyelesaian Sengketa

Sengketa adalah perbedaan yang muncul dalam setiap interaksi, baik antara individu, antara individu dengan institusi (atau badan hukum), maupun antara institusi. Untuk menyelesaikan kemungkinan terjadinya sengketa, terdapat beberapa pilihan cara penyelesaian. Pada umumnya beberapa cara yang dapat dipilih dibedakan melalui pengadilan atau di luar pengadilan seperti negoisasi, konsiliasi, konsultasi, penilaian ahli, mediasi, arbitrase dan lain-lain, yang sering disebut sebagai alternatif penyelesaian sengketa (APS). Untuk cara APS (kecuali arbitrase) biasanya dilakukan dengan mendiskusikan perbedaan-perbedaan yang timbul diantara para pihak yang bersengketa melalui “musyawarah untuk mufakat” dengan tujuan mencapai *win-win solution*. Jadi,

---

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2013), hlm. 50.

sengketa tersebut dapat diselesaikan atau tidak sangat tergantung pada keinginan dan itikad baik para pihak yang bersengketa.<sup>23</sup>

Mediasi hendaknya dijadikan sebagai lembaga pertama dan terakhir dalam menyelesaikan sengketa antara para pencari keadilan karena penyelesaian sengketa melalui proses litigasi banyak yang berakhir dengan tidak baik. Disatu sisi pihak yang menang yang mengeluarkan biaya yang tinggi terkadang tidak sesuai dengan nilai ekonomis barang yang diperebutkan dan di sisi lain bagi pihak yang kalah sering tidak menerima kekalahan yang menyebabkan adanya tekanan psikologis yang akhirnya bermuara pada bentuk-bentuk tindakan anarkis. Oleh karena itu, upaya preventif dalam setiap upaya penyelesaian persoalan harus dikedepankan dalam mencegah penyebab konflik yang berarti mencegah adanya kemudharatan pula.<sup>24</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dengan mengambil data primer dari konsumen, pelaku usaha, dan majelis BPSK Yogyakarta yang menangani sengketa. Data di dapatkan dengan melakukan wawancara dengan informan.

---

<sup>23</sup> Firda Ainun Fadillah dan Saskia Amalia Putri, “Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase (Literature Review Etika)”, *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan*, Vol 2 Issue 6 (Juli 2021), hlm. 749.

<sup>24</sup> Budi Ruhiatudin, *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, (Yogyakarta: Ierpro Kreasindo, 2019), hlm. 94.

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yakni data yang diperoleh dari hasil wawancara, analisis dokumen, dan catatan lapangan yang diolah dan menghasilkan data mengenai sengketa yang diteliti.

## 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah yuridis-empiris, yaitu pendekatan yang dilakukan untuk mengetahui sejauh mana aturan hukum dalam masyarakat diterapkan dan dipatuhi. Penelitian ini akan fokus terhadap perlindungan hak konsumen yang dilakukan oleh BPSK Yogyakarta dengan mengkaji peraturan hukum yang berlaku dan menganalisis fakta yang terjadi di lapangan.

## 4. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan sumber data primer dan data sekunder, yaitu:

### a. Data Primer

Data primer dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung di masyarakat.<sup>25</sup> Dalam penelitian ini, penulis mendapatkan data yang bersumber dari hasil wawancara dengan

---

<sup>25</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 156.

konsumen, pelaku usaha, dan majelis BPSK Yogyakarta yang menangani sengketa.

b. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum.<sup>26</sup>

Bahan hukum terbagi menjadi 3, yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer mempunyai otoritas, yaitu seperti peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini menggunakan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yaitu dapat berupa rancangan perundang-undangan, hasil penelitian, buku-buku teks, jurnal ilmiah, surat kabar (koran), pamflet, *leaflet*, brosur tentang BPSK, perjanjian, perlindungan konsumen, dan penyelesaian sengketa.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 157-158.

### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah sumber informasi hukum yang diperoleh dari dokumen dan kamus hukum untuk membantu pemahaman terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti KBBI.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

### a. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yaitu melalui percakapan yang dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.<sup>28</sup>

### b. Studi Kepustakaan

Dilaksanakan dengan menghimpun sumber kepustakaan, baik primer maupun sekunder.<sup>29</sup> Dalam penelitian ini, penulis melakukan inventarisasi terhadap bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

### c. Dokumentasi

Dilakukan dengan mengumpulkan informasi dari berbagai dokumen dan sumber-sumber tertulis lainnya. Dokumen yang digunakan

---

<sup>28</sup> Eko Murdiyanto, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: LPPM UPN Veteran Press, 2020), hlm. 59.

<sup>29</sup> Dadang Sumarna dan Ayyub Kadriah, "Penelitian Kualitatif Terhadap Hukum Empiris", *Jurnal Serambi Hukum*, Vol. 16 No. 02 (2023), hlm. 109.

dapat berupa penelitian sebelumnya, catatan kegiatan, bukti pelanggaran terhadap haknya konsumen, putusan yang dikeluarkan, dan sumber-sumber lain yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan.<sup>30</sup>

## 6. Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya.<sup>31</sup> Dalam penelitian ini, seluruh data yang telah dikumpulkan dan lengkap, tahap selanjutnya akan diolah dengan menggunakan metode kualitatif untuk menganalisis hak-hak konsumen dan kesesuaian putusan BPSK dengan asas perlindungan konsumen.

## G. Sistematika Pembahasan

Pembahasan dalam penelitian ini dibagi menjadi lima bab yang akan diuraikan menjadi beberapa sub bab. Adapun pembahasan disusun sebagai berikut:

Bab pertama, merupakan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

---

<sup>30</sup> Syamsiyah Badruddin dkk., *Dasar-Dasar Statistik Sosial*, (Yogyakarta: Zahir Publishing, 2020), hlm. 21.

<sup>31</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op.cit.*, hlm. 183.



Bab kedua, membahas secara mendalam mengenai tinjauan tentang perjanjian, perlindungan konsumen, dan penyelesaian sengketa.

Bab ketiga, memaparkan mengenai wilayah penelitian yaitu BPSK Kota Yogyakarta tentang pengertian BPSK, tugas dan wewenang BPSK Yogyakarta dalam menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen.

Bab keempat, merupakan analisa pokok permasalahan penelitian di BPSK Yogyakarta, yaitu hak-hak konsumen yang dilanggar dalam transaksi jual beli tanah yang berujung pada pembatalan transaksi di BPSK Yogyakarta dan kesesuaian putusan BPSK Yogyakarta dengan asas perlindungan konsumen.

Bab kelima, merupakan penutup yang berisi jawaban terhadap pokok masalah dan berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan. Bab ini juga berisi saran bagi semua pihak terkait penyelesaian sengketa pembatalan transaksi jual beli tanah oleh konsumen yang dilakukan di BPSK Kota Yogyakarta dalam melindungi haknya konsumen.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, baik penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan, serta pembahasan dan analisis yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya, berikut peneliti sajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penulisan hukum ini:

1. Hak-hak konsumen yang dilanggar dalam pembatalan transaksi jual beli tanah yang dilakukan sepihak dan berujung pada penyelesaian mediasi di BPSK Yogyakarta pada tahun 2024 yaitu pelaku usaha tidak memberikan informasi lengkap mengenai kondisi tanah yang terpotong oleh sempadan sungai, pelaku usaha tidak memberikan solusi atas keluhan konsumen dengan baik sehingga menciptakan ketidakpastian dalam transaksi, hak konsumen untuk mendapatkan ganti rugi yang adil tidak dipenuhi karena pelaku usaha menolak mengembalikan *down payment*, pelaku usaha tidak menunjukkan itikad baik dalam menyelesaikan masalah dan mengklaim bahwa transaksi sudah batal. Pelanggaran-pelanggaran ini mencerminkan kurangnya tanggung jawab pelaku usaha dalam melindungi hak-hak konsumen.

## 2. Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Yogyakarta dalam kasus pembatalan transaksi jual beli tanah sudah sesuai dengan asas perlindungan konsumen. Putusan mediasi berupa "sepakat untuk tidak sepakat" sudah mencerminkan komitmen BPSK dalam memberikan ruang bagi kedua belah pihak untuk menyampaikan argumen, mempertimbangkan hak dan kewajiban masing-masing pihak, dan berusaha menjaga keseimbangan antara kepentingan konsumen dan pelaku usaha. Asas keadilan dan kepastian hukum ditegakkan BPSK melalui struktur proses mediasi yang terorganisir. Putusan BPSK dalam hal ini sudah mencerminkan upaya untuk melindungi hak-hak konsumen meskipun hasil akhir tidak sepenuhnya memenuhi harapan konsumen, dan terdapat kekurangan dalam memberikan solusi yang lebih jelas. Putusan ini menunjukkan perlunya perbaikan dalam aspek komunikasi dan transparansi dari pelaku usaha.

## B. Saran

Dari penelitian yang telah dilakukan, maka saran yang diberikan untuk mewujudkan perlindungan hak konsumen yang dilakukan di BPSK Yogyakarta adalah:

1. Konsumen sebaiknya memahami hak-hak yang dimiliki dalam setiap transaksi, termasuk hak untuk mendapatkan informasi yang jelas dan akurat tentang produk atau jasa yang dibeli agar terhindar dari praktik penipuan.

2. Pelaku usaha sebaiknya meningkatkan transparansi informasi dengan menyampaikan detail yang jelas dan akurat mengenai produk atau jasa yang ditawarkan. Pelaku usaha juga perlu memberikan edukasi kepada konsumen mengenai hak-hak konsumen dan cara bertransaksi yang aman guna membangun kepercayaan dan mengurangi potensi sengketa.
3. BPSK Kota Yogyakarta sebaiknya melakukan edukasi dan sosialisasi mengenai hak-hak konsumen serta prosedur penyelesaian sengketa kepada masyarakat untuk mengantisipasi pelanggaran terhadap hak-hak konsumen. Melakukan monitoring dan evaluasi terhadap setiap putusan yang diambil juga diperlukan untuk memastikan keputusan tersebut sesuai dengan asas perlindungan konsumen.
4. Peneliti selanjutnya sebaiknya lebih menekankan pada metode wawancara dengan konsumen dan pelaku usaha karena penelitian ini memiliki keterbatasan dengan pihak yang bersengketa.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2020 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

### Buku

Abdussamad, Zuchri, *Metode penelitian kualitatif*, Makassar: CV. Syakir Media Press, 2021.

Abustan, H, *Relasi dan Proteksi Hukum Perlindungan Konsumen*, Jawab Barat: Edu Publisher, 2023.

Amalia, Nanda, *Hukum Perikatan*, Nanggroe Aceh Darussalam: Unimal Press, 2013.

Badrudin, Syamsiyah, Paisal Halim, dan Hikmat Gazaly, *Dasar-Dasar Statistik Sosial*, Yogyakarta: Zahir Publishing, 2020.

Fajar, Mukti, dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

H.S., Salim, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Hariyani, Iswi dkk., *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018.

Maryanto, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Konsumen di BPSK*, Semarang: Unissula Press, 2019.

Miru, Ahmadi, dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen, Edisi Revisi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.

Miru, Ahmadi, dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2015.

- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Murdiyanto, Eko, *Metode Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: LPPM UPN Veteran Yogyakarta Press, 2020.
- Nugroho, Susanti Adi, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Kencana, 2019.
- Nugroho, Susanti Adi, *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*, Jakarta: Kencana, 2015.
- Nugroho, Susanti Adi, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, Jakarta: Kencana, 2015.
- Panjaitan, Hulman, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2021.
- Rahim, A, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik*, Makassar: Humanities Genius, 2022.
- Rosmawati, *Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Depok: Prenada Media Group, 2018.
- Ruhatudin, Budi, *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Yogyakarta: Ierpro Kreasindo, 2019.
- Santoso, Lukman, *Aspek Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019.
- Satrio, J, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Sembiring, Jimmy Joses, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan*, Jakarta: Visimedia, 2011.
- Setiawan, R, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1994.
- Soemartono, Gatot, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2006.
- Susanto, Happy, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Jakarta: Visimedia, 2008.
- Wicaksono, Frans Satriyo, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Jakarta: Visimedia, 2008.
- Winarta, Frans Hendra, *Hukum penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional dan Internasional*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Kencana Prenada Group, 2013.



### Artikel Jurnal

- Abdullah, M Zen, “Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah Dan Unsur-Unsur Dalam Suatu Perjanjian”, *Lex Specialist*, 11:20-25, 2018.
- Ananda, Hilda, dan Siti Nur Arifah, “Penyelesaian Secara Litigasi dan Non-Litigasi”, *Sharecom: Jurnal Ekonomi Syariah dan Keuangan Islam*, 1(1):55-64, 2023.
- Dewi, Ni Made Trisna, “Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata”, *Jurnal Analisis Hukum*, 5(1): 81-89, 2022.
- Fadillah, Firda Ainun, dan Saskia Amalia Putri, “Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Arbitrase (Literature Review Etika)”, *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan* 2(6): 744–56, 2021.
- Nur, Andi Wahyuddin dkk., “Sosialisasi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Litigasi dan Non Litigasi di Desa Patila”, *Compile Journal of Society Service*, 2(1): 39-46, 2024.
- Pratiwi, Irda, “Peran Lembaga Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Pionir LPPM Universitas Asahan* 2(4): 1–6, 2018.
- Rasyad, Pasha Athallah, dan Reva Fitri Ramadani, “Peran Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Dalam Menanggapi Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Keluhan Konsumen”, *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 8(6): 91-100, 2024.
- Rosita, “Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi)”, *Al-Bayyinah: Journal of Islamic Law*, 4(2): 99-113, 2017.
- Saputra, I Kadek Ramadana Vikram Desta, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Penyelesaian Sengketa Hak tanah Melalui BPSK”, *Lontar Merah* 6(1): 577–91, 2023.
- Siagian, Asman, dan Rahmadany, “Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum tentang Hak Atas Tanah”, *Indonesia of Journal of Business Law* 2(2): 70–72, 2023.
- Silviana, Ana, Khairul Anami, dan Handojo Djoko Waloejo, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah”, *Law, Development and Justice Review* 3(2): 191–95, 2020.
- Sitepu, Rida Ista, dan Hana Muhamad, “Efektifitas Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Bpsk) Sebagai Lembaga Penyelesaian Sengketa Konsumen Di Indonesia”, *Jurnal Rechten : Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia* 3(2): 7–14, 2021.
- Sumarna, Dadang, dan Ayyub Kadriah, “Penelitian Kualitatif Terhadap Hukum Empiris”, *Jurnal Serambi Hukum* 16(02): 101–13, 2023.

Thiasel, Clarisa, dkk., “Kekuatan Hukum Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Di Kota Padang”, *Jurnal Jurisprudencia*, 7(1): 1-19, 2024.

### **Skripsi**

DM, Husain Asmara, “*Implementasi Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Sengketa Jual-Beli Rumah di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta*”, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016.

Mahendra, Hakim Adha, “*Bentuk Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Yogyakarta Dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Melindungi Hak Konsumen di Yogyakarta*”, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2024.

Putri, Rizky Krismonita, “*Penyelesaian Sengketa Konsumen Oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta Melalui Proses Mediasi Tahun 2016-2019*”, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2020.