

**EFEKTIVITAS MEDIASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN
SENGKETA KASUS JUAL BELI TANAH DI BADAN PENYELESAIAN
SENGKETA KONSUMEN KOTA YOGYAKARTA**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN 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:

REFI APRILIA ANDIKA PUTRI

NIM 21103040159

DOSEN PEMBIMBING:

Dr. WARDATUL FITRI, M.H.

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2025**

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Assalamualaikum Wr.Wb.

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

Nama : Refi Aprilia Andika Putri

NIM : 21103040159

Judul : Efektivitas Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kasus Jual Beli Tanah Di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta

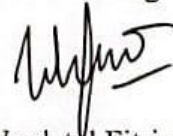
Sudah dapat diajukan kepada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

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

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 30 Januari 2025

Pembimbing



DR. Wardatul Fitri, M.H.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Nama : Refi Aprilia Andika Putri

NIM : 21103040159

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul "EFEKTIVITAS MEDIASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA KASUS JUAL BELI TANAH DI BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN KOTA YOGYAKARTA" adalah asli, hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya, dan bukan merupakan plagiasi dari karya orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti terdapat penyimpangan dalam karya ini, maka saya siap untuk bertanggung jawab sepenuhnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 20 Januari 2025

10000
METERAI
TEMPEL
BDAMX104230864
Refi Aprilia Andika Putri

ABSTRAK

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa, dalam melaksanakan jual beli dibutuhkan adanya perjanjian yang mencakup hak dan kewajiban yang melekat pada penjual dan pembeli. Kewajiban penjual adalah dapat memberikan jaminan atas barang sesuai dengan perjanjian dan kewajiban dari pembeli adalah dapat menuntut ganti rugi apabila barang yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian. Terdapat suatu kasus mengenai wanprestasi jual beli tanah di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta, bahwa pembeli merasa tanah yang dibelinya pada tahun 2023 tidak sesuai dengan keterangan yang tercantum pada sertifikat. Ukuran tanah kurang dari keterangan bahkan tanah terpotong untuk sempadan sungai. Berdasarkan hal tersebut, pembeli membatalkan transaksi jual beli tanah, namun penjual tidak bersedia mengembalikan uang muka yang sudah dibayarkan oleh pembeli karena dalam perjanjian sebelumnya menyatakan bahwa apabila pembelian dibatalkan maka uang muka akan hangus. Penjual dan pembeli menyelesaikan kasus tersebut melalui mediasi di BPSK Kota Yogyakarta.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian empiris yang dilaksanakan secara sistematis untuk mengambil data di lapangan. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis-empiris dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan secara empiris dilaksanakan melalui observasi dan wawancara ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pertama hasil mediasi sengketa jual beli tanah di BPSK Kota Yogyakarta adalah pembeli meminta pertanggungjawaban penjual atas kerugian yang dialaminya, namun terdapat ketidaksesuaian atas pertanggungjawaban penjual kepada pembeli dengan Pasal 19 ayat 1 Undang - Undang Perlindungan Konsumen karena penjual tidak mau untuk membayar penuh sesuai dengan uang muka yang sudah dibayar lunas oleh pembeli. Kedua, mediasi di BPSK Kota Yogyakarta sebagai alternatif penyelesaian sengketa kasus jual beli tanah tidak berjalan efektif dikarenakan tidak adanya itikad baik dari para pihak yang bersengketa, dimana para pihak tidak memberikan solusi yang seimbang pada saat proses mediasi serta berpegang teguh pada keinginan masing-masing sehingga pelaksanaan mediasi tidak mencapai titik mufakat.

Kata Kunci : Efektivitas Hukum, Penyelesaian sengketa, Perjanjian Jual Beli Tanah, Wanprestasi

ABSTRACT

In accordance with what is explained in Article 1457 of the Civil Code, carrying out a sale and purchase requires an agreement that includes the rights and obligations attached to the seller and buyer. In this case, the seller's obligation is to be able to provide a guarantee for the goods in accordance with the agreement and the buyer's obligation is to be able to claim compensation if the goods received do not comply with the agreement. However, related to this, there was a case regarding land sale and purchase default at the Consumer Dispute Resolution Agency (BPSK) where the consumer/buyer felt that the land they purchased in 2023 did not match the information stated on the certificate. The size of the land is less than the description, even the land is cut off for the river border. Due to this, the buyer canceled the sale and purchase of the land, but the seller was not willing to return the down payment that had been paid by the buyer because the previous agreement stated that if the purchase was canceled the down payment would be forfeited. Therefore, the case was resolved through a mediation process at BPSK. However, in reality this case cannot be resolved through the mediation process.

This research is a type of empirical research carried out systematically to collect data in the field. The research approach used is a juridical-empirical approach using applicable laws and regulations and is empirically carried out through observations and interviews with the Consumer Dispute Resolution Agency (BPSK) Yogyakarta City.

The results of the research show that, firstly, the result of mediation in land sale and purchase disputes at BPSK Yogyakarta City was that the buyer asked the seller to be responsible for the losses they experienced, but there was a discrepancy in the seller's responsibility to the buyer with Article 19 paragraph 1 of the Consumer Protection Law because the seller did not want to pay in full according to the down payment that had been paid in full by the buyer. Second, mediation at BPSK Yogyakarta City as an alternative resolution of land sale and purchase disputes was not effective due to the lack of good faith on the part of the disputing parties, where the parties did not provide a balanced solution during the mediation process and adhered to their respective wishes so that the implementation of the mediation did not reach a point of consensus.

Keywords: Legal Effectiveness, Dispute Resolution, Agreement Land Sale and Purchase, Default

HALAMAN LEMBAR 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-249/Un.02/DS/PP.00.9/02/2025

Tugas Akhir dengan judul : EFEKTIVITAS MEDIASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA
KASUS JUAL BELI TANAH DI BADAN PENYELESAIAN SENGKETA
KONSUMEN KOTA YOGYAKARTA

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : REFI APRILIA ANDIKA PUTRI
Nomor Induk Mahasiswa : 21103040159
Telah diujikan pada : Senin, 10 Februari 2025
Nilai ujian Tugas Akhir : A

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

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Dr. Wardatul Fitri, M.H.
SIGNED

Valid ID: 67bf6aa4cb10c



Penguji I

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

Valid ID: 678c5d1b3c679



Penguji II

Dr. Faiq Tobroni, M.H.
SIGNED

Valid ID: 67bf76c37ac9



Yogyakarta, 10 Februari 2025
UIN Sunan Kalijaga

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 67c0010568932



MOTTO

إِنْ أَحْسَنْتُمْ أَحْسَنْتُمْ لِأَنْفُسِكُمْ وَإِنْ أَسَأْتُمْ فَلَهَا

Jika berbuat baik, (berarti) kamu telah berbuat baik untuk dirimu sendiri. Jika kamu berbuat jahat, (kerugian dari kejahatan) itu kembali kepada dirimu sendiri.

(QS. Al-Isra': 7)

Yakinlah, ada sesuatu yang menantimu setelah sekian banyak kesabaran (yang kau jalani), yang akan membuatmu terpana hingga akan lupa betapa pedihnya rasa sakit.

Ali bin Abi Thalib

Ketika kamu selalu dianggap salah, cukup katakan

وَكَفَى بِاللَّهِ شَهِيدًا

“dan cukuplah Allah sebagai saksi”

(QS. Al-Fath: 28)

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbil'alamiin,

karya ini merupakan bentuk rasa syukur saya kepada Allah SWT karena telah memberikan nikmat pertolongan yang tiada henti hingga saat ini

Skripsi ini saya dedikasikan sebagai tanda bukti sayang dan cinta yang tiada terhingga untuk kedua orangtua tersayang, laki-laki yang paling mengusahakan hidup saya, Ayah Ikhwan Andi dan wanita yang memiliki hati paling kuat serta sabar seluas dunia Mama Suwartini, terimakasih atas cinta kasih yang tak terhingga selama membesarkan, merawat dan mendidik saya sampai detik ini, selalu memberikan kebebasan kepada saya untuk melangkah memilih jalan yang saya inginkan. Ayah dan mama harus hidup lebih lama, supaya bisa terus mengantar saya sampai pada mimpi-mimpi diperjalanan selanjutnya.

Dan tak lupa, skripsi ini juga saya dedikasikan untuk diri saya sendiri, terimakasih atas kuatnya selama menghadapi huru-hara diperantauan, terimakasih untuk tetap bertahan diantara kerasnya dunia yang dirasa tak ramah bagi manusia yang banyak takutnya ini, terimakasih untuk tidak mengakhiri hidup dan memilih tumbuh lebih baik menjadi gadis yang bisa dibanggakan.

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan karunia dan rahmatnya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi dengan Judul **“Efektivitas Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kasus Jual Beli Tanah Di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta”**. Karya tulis sederhana ini penulis susun dalam rangka memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Penulis menyadari, bahwa skripsi ini tidak dapat diselesaikan tanpa dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis berterima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi dan dukungan dalam penyusunan karya tulis ini. Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu seluruh proses penulisan skripsi ini, kepada:

1. Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Bapak Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D.
2. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, bapak Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.
3. Kaprodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, inu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.
4. Sekprodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, bapak Syaifullah Maslul, M.H.

5. Dosen Penasehat Akademik, bapak Dr. Ach. Tahir, S.H.I., LL.M., M.A., C.M., C.L.A. yang telah membantu dalam Menyusun dan memberikan arahan kepada penulis selama perkuliahan.
6. Dosen Pembimbing Skripsi, ibu Dr. Wardatul Fitri, M.H. yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk membimbing dan membantu penulis untuk menyelesaikan skripsi.
7. Segenap staff Pengajar/Dosen Ilmu Hukum yang telah memberikan pembelajaran serta ilmu yang bermanfaat sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di program studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
8. Narasumber dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta, Bapak Dwi Priyono, Ibu Rizka Salsabila, Ibu Prasilia dan seluruh pegawai yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan informasi dengan sangat terbuka, ramah, baik dan sabar kepada penulis sehingga penulis sangat merasa terbantu dalam menyelesaikan skripsi.
9. Keluarga penulis yakni Ayah dan Mama, atas segala usaha, kerja keras, semangat, kasih sayang dan doa sehingga penulis dapat terus melanjutkan pendidikan sampai menyelesaikan kuliah dan skripsi dengan sangat baik.
10. Teman-teman Himpunan Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum tahun 2022-2023, terkhusus untuk Departmen Ekonomi Kreatif yang telah

membuat penulis berkembang untuk mempelajari banyak hal baru saat awal menduduki bangku perkuliahan.

11. Teman-teman Dewan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum tahun 2023-2024, terkhusus untuk Kementerian Kewirausahaan yang telah membuat penulis belajar lebih banyak tentang cara berorganisasi di lingkup fakultas dan membangun relasi dengan teman-teman program studi lain selain Ilmu Hukum.
12. Teman-teman Pusat Studi dan Konsultasi Hukum tahun 2024-2025, terkhusus Korp Bimantara dan Pengurus Harian yang sudah sangat membantu penulis dalam mempelajari hal-hal yang tidak penulis dapatkan di kelas perkuliahan seperti mempercayai penulis sebagai Bendahara umum II untuk manajemen keuangan organisasi dengan baik. Kehangatan yang diberikan membuat penulis merasa nyaman berada diantara orang-orang hebat di Organisasi ini.
13. Teman-teman program studi Ilmu Hukum Angkatan 2021, terkhusus kelas IH-C yang menjadi teman seperjuangan bagi penulis dalam belajar dan berkembang bersama selama menjalani masa perkuliahan.
14. Sahabatku, keluarga tak sedarah yang sangat penulis sayangi, Veronica Harjuani Ifada dan Vivian Anggi Mahesti, yang selama ini sangat menerima baik dan buruknya penulis, menjadi tempat untuk menceritakan segala rasa bahagia dan sedih, hingga penulis merasa memiliki sebuah rumah untuk pulang. Terimakasih sudah menjadi salah satu hal yang penulis syukuri selama di perantauan.

15. Sahabat sedari SMA, Noviana Nur Anggitasari dan Claudia Laurent, dua orang yang telah menjadi saksi perjalanan panjang penulis, meluangkan waktunya agar selalu bisa menjadi pendengar yang baik bagi penulis, serta mendukung penulis meski dari jauh. Terimakasih untuk tidak melepas peluk hangatnya meski terpisah jarak selama menempuh Pendidikan masing-masing.
16. Teman rasa pembimbing, Nilam Amalia Fatiha dan Rifa Aurel Az-Zahra yang dengan sabar memberikan waktu dan pikirannya dalam membantu penulis untuk menyelesaikan skripsi dengan baik.
17. Laki-laki dengan NIM 12010122420224 yang namanya tidak dapat penulis sebutkan, terimakasih atas rasa bahagia yang pernah diberikan sehingga penulis memiliki banyak energi untuk menjalani aktivitas sebagai mahasiswi semester akhir, semoga selalu dimudahkan langkahnya dan tercapai semua mimpi yang pernah diceritakan kepada penulis kala itu. Jika semua orang berkata “setiap masa ada orangnya dan setiap orang ada masanya” maka bagi penulis kamu tidak sama dengan kalimat itu, penulis akan selalu meletakkanmu disetiap masa yang penulis punya, terimakasih telah menjadi luka yang tidak pernah penulis benci dan semoga kita bersama lagi disuatu masa yang tak pernah diduga-duga.
18. Teruntuk diri sendiri, Refi Aprilia Andika Putri, terimakasih sudah bertahan sampai di titik ini. Menghadapi banyak hal dengan tetap berdiri di kaki sendiri, melewati badai kehidupan dengan selalu ikhlas dan

tersenyum. Semoga hidupmu akan selalu dikelilingi kebahagiaan, keberuntungan serta orang-orang yang baik. Tetaplah menjadi gadis manis yang bisa memberikan energi positif bagi lingkungan sekitarmu.

Penyusun berharap semoga karya/skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif untuk pengembangan ilmu pengetahuan hukum kedepannya, terkhusus dalam bidang hukum pidana pada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, serta dapat memberikan manfaat bagi pembaca atau peneliti selanjutnya.

Yogyakarta, 30 Januari 2025



Refi Aprilia Andika Putri

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
HALAMAN LEMBAR PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
D. Telaah Pustaka.....	10
E. Kerangka Teori.....	14
F. Metode Penelitian.....	22
G. Sistematika Pembahasan.....	26
BAB II	28
TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH, WANPRESTASI, EFEKTIVITAS HUKUM, PENYELESAIAN SENGKETA, DAN MEDIASI	28
A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah dan Wanprestasi	28
B. Tinjauan Umum Mengenai Efektivitas Hukum dan Penyelesaian Sengketa.....	41
C. Tinjauan Umum Mengenai Mediasi	54
BAB III.....	59
GAMBARAN UMUM BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN KOTA YOGYAKARTA SEBAGAI PENYELENGGARA MEDIASI DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH	59

A. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta	59
B. Prosedur Pengaduan dan Penyelesaian Sengketa di Badan Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta.....	69
C. Kronologi Kasus Sengketa Jual Beli Tanah di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta	76
BAB IV	79
ANALISIS KONSEKUENSI HUKUM ATAS PERTANGGUNGJAWABAN PARA PIHAK DAN EFEKTIVITAS PENYELENGGARAAN MEDIASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA KASUS JUAL BELI TANAH DI BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN KOTA YOGYAKARTA.....	79
A. Analisis Konsekuensi Hukum Atas Pertanggungjawaban Penjual Terhadap Pembeli Tanah Melalui Mediasi di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta.....	79
B. Analisis Efektivitas Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kasus Jual Beli Tanah Di BPSK Kota Yogyakarta	87
BAB V.....	107
PENUTUP.....	107
A. Kesimpulan.....	107
B. Saran	108
DAFTAR PUSTAKA	110
LAMPIRAN.....	I
CURICCULUM VITAE.....	III

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Daftar Penyelesaian Sengketa di BPSK Kota Yogyakarta	88
Tabel 2 Data Penyelesaian Sengketa Konsumen di BPSK Kota Yogyakarta.....	100



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Struktur BPSK Kota Yogyakarta	67
--	----



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan suatu kebutuhan yang sangat mendasar dalam kebutuhan masyarakat sebagai penunjang kemakmuran dan sumber daya yang sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia. Semakin berkembang dan majunya kehidupan masyarakat maka juga meningkatkan peran penting tanah dalam kehidupan manusia bahkan mengakibatkan manusia selalu ingin memiliki dan memenuhi kebutuhannya akan tanah, untuk memiliki suatu tanah seseorang bisa mendapatkannya melalui warisan, hibah maupun jual beli. Dalam masyarakat perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu akad atau transaksi tukar menukar harta (berupa barang atau uang) dengan harta lain yang berdampak pada adanya pelepasan kepemilikan dan kepemilikan baru bagi masing-masing pihak.¹ Dengan adanya praktek jual beli tanah akan mempermudah seseorang untuk memiliki dan menguasai tanah.

Mengacu pada ketentuan yang diatur pada Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk

¹ Holilur Rohman, *Hukum Jual Beli Online*, (Pamekasan: Duta Media Publishing), 2020, hlm 2.

membayar harga barang itu.² Dalam setiap transaksi jual beli biasanya dilakukan beberapa kesepakatan yang dilakukan melalui suatu perjanjian. Perjanjian merupakan hal wajib dan sebagai bukti sahnya suatu perjanjian dalam transaksi. Oleh karena itu perjanjian dapat dikatakan sebagai peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Setiap orang dapat mengadakan perjanjian, asalkan memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang mengatur tentang sahnya sebuah perjanjian yaitu: adanya kata sepakat, kecakapan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal.³

Definisi perjanjian jual beli yang diakomodir dalam pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mencakup hak dan kewajiban yang melekat pada penjual dan pembeli. Hak penjual melibatkan hak atas pembayaran, kepemilikan barang hingga pembayaran penuh, dan kemungkinan menagih bunga atas keterlambatan pembayaran. Sementara itu, kewajiban penjual mencakup penyampaian barang sesuai perjanjian, memberikan jaminan atas barang, dan menyediakan bukti transaksi. Pada sisi pembeli, hak mencakup penerimaan barang sesuai perjanjian, hak untuk menuntut ganti rugi jika barang tidak sesuai, dan kemungkinan menunda pembayaran dalam kondisi ketidaksesuaian. Kewajiban pembeli

² Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

³ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

termasuk pembayaran harga jual sesuai perjanjian, menerima dan membayar barang, serta memberikan bukti transaksi.⁴

Meningkatnya kebutuhan akan tanah karena jumlah penduduk yang semakin bertambah, menyebabkan manusia selalu berusaha untuk mendapatkan dan memperoleh tanah diantaranya melakukan dengan cara jual beli tanah. Namun terkadang penguasaan dan perolehan tanah menimbulkan masalah hukum atau bahkan pertentangan dan perselisihan baik dikalangan keluarga sendiri atau terhadap orang lain bahkan dipemerintahan dalam penguasaan atau kepemilikan atas tanah. Praktik jual beli tanah yang terjadi ditengah masyarakat tidak selalu berjalan sesuai harapan, tidak jarang terdapat berbagai macam kejadian yang menyebabkan terjadinya suatu konflik, timbulnya sengketa bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Terdapat suatu kasus yang terjadi di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta pada tahun 2024. Yaitu pembeli tanah yang menggugat penjual tanah. Konsumen membeli tanah ditahun 2023 sudah membayar uang muka dan biaya-biaya lainnya sebesar Rp 90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah. Saat konsumen/pembeli merasa bahwa tanah

⁴ Johanis F. Mondoringin, Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Lex Privatum*, Vol.12, No.3, November 2023, hlm. 1.

yang dibeli tidak sesuai dengan keterangan yang tercantum di sertifikat seperti ukuran tanah kurang dari keterangan bahkan tanah terpotong untuk sempadan sungai, padahal pembeli sudah membayar uang muka lalu pembeli membatalkan jual beli tanah tersebut, namun dari pihak penjual tidak bersedia mengembalikan uang muka karena dalam perjanjian pra jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelumnya terdapat pernyataan bahwa apabila pembelian dibatalkan maka uang muka akan hangus. Disisi lain pembeli juga berpegang teguh pada kenyataan apabila ukuran tanah tidak sesuai dengan sertifikat tanah, maka pembeli tersebut berhak membatalkan jual beli tersebut.

Dalam gugatan perdata, sengketa jual beli tanah seperti contoh kasus diatas dapat diajukan berdasarkan wanprestasi karena terdapat tidak terpenuhinya kewajiban penjual mencakup penyampaian barang sesuai perjanjian yang artinya melibatkan penjual yang tidak menyerahkan barang sesuai spesifikasi. Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji.⁵ Ketika terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban, ganti

⁵ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi Dan tindak pidana penipuan: Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, (Jakarta: Prenadamedia Group) 2014, hlm. 81.

rugi, atau bahkan pembatalan perjanjian.⁶ Dalam Pasal 1267 KUHPerdara dijelaskan bahwa:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih: memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

Wanprestasi dalam perjanjian jual beli dapat menyebabkan kerugian bagi pihak yang dirugikan dan memerlukan mekanisme penyelesaian sengketa untuk memastikan hak-hak pihak tersebut tetap terlindungi.

Penyelesaian sengketa pertanahan seperti ini dapat diselesaikan melalui 2 (dua) jalur yaitu jalur litigasi (pengadilan) dan jalur non litigasi (luar pengadilan). Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) merupakan jalur penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh para pihak yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.⁷ Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Alternatif Penyelesaian Sengketa merupakan “lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli”.⁸

⁶ Sandrarina Hertanto dkk, “Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli”, *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 4, Juni 2024, hlm. 10369.

⁷ Devi Siti Hamzah Marpaung, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang”, *Al-Qisthas*, Vol. 12 No. 1, Jan-Jul 2021, hlm. 69.

⁸ Pasal 1 angka 10.

Melalui Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, dinyatakan bahwa sengketa jual beli tanah yang melibatkan penjual dan pembeli tanah dapat diselesaikan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dengan menggunakan mekanisme mediasi. Menurut PERMA Nomor 1 Tahun 2008 pasal 1 angka 7 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.⁹ Mediasi merupakan salah satu cara penyelesaian yang sangat diharapkan untuk dapat menyelesaikan sengketa secara adil. Hal ini disebabkan karena proses mediasi merupakan musyawarah antar para pihak yang bersengketa, sehingga jika mediasi membuahkan hasil, hasilnya *adalah win-win solutions* atau solusi sama-sama menang, sehingga para pihak puas dengan hasil musyawarah.¹⁰ Dalam mediasi penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) secara normatif dapat merujuk kepada Pasal 47 UUPK yang berbunyi “Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh

⁹ Arina Novitasari, Kekuatan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Kudus, *Jurnal Ilmu Komputer dan Matematika*, Volume 1 Nomor 2, Tahun 2020, hlm. 28.

¹⁰ Rosiana-Junaidi Tarigan, Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi, *Jurnal Rechten: Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, Vol. 4 No. 2, 2022, hlm. 35.

konsumen”. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) disebutkan bahwa Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen berupa perlindungan terhadap hak-hak konsumen, yang diperkuat melalui Undang-Undang khusus, memberikan harapan agar pelaku usaha tidak bertindak sewenang-wenang yang selalu merugikan hak-hak konsumen.¹¹ Dalam proses mediasi yang dilakukan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta juga memerlukan usaha dari mediator untuk menyelesaikan sengketa konsumen khususnya mengenai teknis-teknis cara mediasi. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) harus mendahulukan musyawarah untuk mencapai mufakat. Jika mufakat tak kunjung tercapai, langkah selanjutnya adalah mengambil suara terbanyak. Itu pun harus didasarkan pada kesepakatan pihak yang bersengketa. Putusan yang didapatkan minimal harus membuat efek jera bagi pelaku usaha sehingga mau bertanggung jawab atas kerugian konsumen dan bersedia mengganti rugi akibat pencemaran barang yang diperjual belikan.¹² Berkaitan dengan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji permasalahan ini dalam karya tulis ilmiah skripsi yang berjudul **”EFEKTIVITAS MEDIASI SEBAGAI ALTERNATIF**

¹¹ Happy Susanto, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, (Jakarta: Visi Media, 2015), hlm 16.

¹² Maryanto, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Konsumen Di Bpsk*, (Semarang: UNISSULA PRESS, 2019), hlm 29.

**PENYELESAIAN SENGKETA KASUS JUAL BELI TANAH DI
BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN KOTA
YOGYAKARTA”.**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana konsekuensi hukum atas pertanggungjawaban penjual terhadap pembeli dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah melalui mediasi di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Yogyakarta?
2. Bagaimana efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli dalam kasus jual beli tanah di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Yogyakarta?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, penulisan skripsi yang dilakukan penulis tentu mempunyai sasaran yang hendak dicapai.

Adapun tujuan dari penulisan ini adalah sebagai berikut:

- a) Untuk memahami bentuk perlindungan hukum dan tanggungjawab pelaku usaha terhadap pembeli/konsumen dalam transaksi jual beli tanah.
- b) Untuk menganalisis efektivitas mediasi terhadap konsumen yang dirugikan dalam transaksi jual beli tanah di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Yogyakarta

2. Kegunaan

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat digunakan baik secara teoritis dan praktis, sebagai berikut:

a) Kegunaan Teoritis

Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dan landasan teoritis bagi perkembangan ilmu hukum, dan dapat memberikan informasi mengenai bagaimana pelaksanaan mediasi serta efektivitasnya sebagai alternatif penyelesaian sengketa jual beli tanah dalam proses penyelesaian sengketa konsumen yang dilakukan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Yogyakarta. Serta dapat menjadi tambahan literatur atau bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan penelitian selanjutnya.

b) Kegunaan Praktis

1. Memenuhi dan melengkapi salah satu pokok persyaratan akademis gelar sarjana hukum pada program studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Sebagai sumbangan pemikiran ilmiah di bidang ilmu hukum yang diharapkan dapat berguna bagi almamater, mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum, dan masyarakat umum guna memberikan wawasan dan solusi yang relevan serta membantu masyarakat dalam memahami dan menghadapi masalah-masalah hukum yang berkaitan dengan kehidupan sehari-hari.

D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka merupakan usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk mencari dan menghimpun berbagai informasi yang berkaitan dan relevan dengan topik atau permasalahan yang sedang ditelitinya, guna memperoleh berbagai teori yang akan digunakan sebagai landasan atau pedoman bagi penelitian yang dilakukannya serta mendapatkan informasi tentang penelitian-penelitian sejenis atau yang ada kaitannya dengan penelitian yang akan dilakukan¹³. Setelah membaca dan menelusuri lebih lanjut mengenai tema yang akan dikaji oleh penulis dalam sebuah karya ilmiah berupa skripsi yang berjudul “Efektivitas Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kasus Jual Beli Tanah Di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta”, penulis menemukan beberapa penelitian terdahulu yang memiliki tema serupa, namun secara isi dan pembahasan memiliki beberapa perbedaan dengan yang dikaji oleh penulis, diantaranya adalah sebagai berikut:

Pertama, skripsi yang ditulis oleh Izzul Fikri pada tahun 2019 dengan judul “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Konsumen di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)”. Pada skripsi ini, terdapat persamaan tempat penyelesaian sengketa dengan penulis, namun saudara Izzul Fikri terfokus pada penjabaran terkait bagaimana upaya penyelesaian sengketa antara konsumen dan pelaku usaha melalui

¹³ Mahanum, Tinjauan Kepustakaan, *ALACRITY : Journal Of Education*, Volume 2 No 1, Juni (2021), hlm. 1-2.

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan juga penerapan asas-asas perlindungan konsumen yang digunakan dalam Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dalam menyelesaikan suatu sengketa konsumen. Sedangkan apa yang akan penulis lakukan adalah terfokus dalam mengkaji bagaimana prosedur mediasi yang dilakukan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta dalam menangani suatu masalah penyelesaian sengketa jual beli tanah.¹⁴

Kedua, Skripsi yang ditulis oleh Dita Rizky Damayanti pada tahun 2020 dengan judul “Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah dan Hambatan-Hambatannya (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang). Pada skripsi ini, saudari Dita berfokus pada bagaimana prosedur mediasi yang dilakukan di Kantor Pertanahan serta membahas adanya hambatan-hambatan yang terjadi saat proses mediasi berlangsung sehingga menyebabkan tidak tercapai titik terang sehingga penyelesaiannya akan dilanjutkan melalui pengadilan. Sedangkan penulis berfokus pada bagaimana prosedur mediasi yang dilakukan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Yogyakarta serta mengetahui bagaimana akibat hukum atas bentuk

¹⁴ Izzul Fikri, “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Konsumen Di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Bpsk)”, *Skripsi Sarjana*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2019.

pertanggungjawaban dari penjual kepada pembeli dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah tersebut.¹⁵

Ketiga, skripsi yang ditulis oleh Rizky Krismonita Putri pada tahun 2020 dengan judul “Penyelesaian Sengketa Konsumen Oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta Melalui Proses Mediasi Tahun 2016-2019”. Pada skripsi ini, terdapat kesamaan topik dengan penulis yaitu membahas terkait proses mediasi di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen di Yogyakarta, namun saudari Rizky berfokus pada adanya ketidaksesuaian proses mediasi pada tahun 2016-2019 dengan UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang bertentangan dengan beberapa pasal yaitu pasal 52 huruf i, pasal 55 dan pasal 54 ayat (3). Sedangkan penulis berfokus pada efektivitas mediasi yang dilakukan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta sebagai penyelesaian sengketa alternatif dalam kasus jual beli tanah.¹⁶

Keempat, Jurnal yang ditulis oleh Mia Hadiati dan Mariske Myeke Tampi dengan judul “Efektivitas Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen Oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Di D.K.I. Jakarta”. Dalam jurnal ini menyatakan bahwa efektif atau

¹⁵ Dita Rizky Damayanti, “Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Dan Hambatan-Hambatannya (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang), *Skripsi Sarjana*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang, Malang, 2020.

¹⁶ Rizky Krismonita Putri, “Penyelesaian Sengketa Konsumen Oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta Melalui Proses Mediasi Tahun 2016-2019” *Skripsi thesis*, Fakultas Syari’ah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2020.

tidaknya pelaksanaan penyelesaian sengketa melalui mediasi adalah dilihat dari banyaknya jumlah sengketa yang berhasil diselesaikan melalui langkah mediasi di dalam BPSK DKI Jakarta tersebut, selain itu menjadi catatan dalam berhasil atau tidaknya mediasi di BPSK DKI Jakarta adalah mengenai eksekusi akta perdamaian maupun itikad baik dari para pihak untuk melaksanakan eksekusi tersebut. Sedangkan penulis mengkaji efektivitas mediasi di BPSK Kota Yogyakarta berdasarkan beberapa faktor yaitu, faktor hukum, faktor penegak hukum, faktor sarana dan fasilitas serta faktor masyarakat dan kebudayaan. Selain itu dilihat pula dari bagaimana cara Masyarakat atau para pihak yang terlibat menjalankan putusan mediasi yang telah dikeluarkan oleh BPSK Kota Yogyakarta.¹⁷

Kelima, jurnal yang ditulis oleh Hairul Hasandi, Haerani dan Khairul Aswadi yang berjudul “Efektifitas Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Studi Di Bpsk Kota Mataram)”. Dalam jurnal ini berisi penjelasan terkait efektifitas penyelesain sengketa melalui mediasi di BPSK Kota Mataram dapat berhasil karena beberapa faktor diantaranya keterampilan, teknik-teknik mediator dalam mendamaikan dan bertanya, kemampuan menganalisa sengketa dari seorang mediator dalam melakukan mediasi, dan itikad baik dari para pihak untuk melaksanakan eksekusi akta perdamaian.

¹⁷ Mia Hadiati, “Efektivitas Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen Oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Di D.K.I. Jakarta”, *Jurnal Hukum Prioris*, Vol.2 No.8, 2020.

Perbedaan jurnal ini dengan penelitian penulis adalah terletak pada objek penelitiannya. Dalam jurnal penelitian dilakukan di BPSK Kota Mataram, sedangkan penulis melakukan penelitian di BPSK Kota Yogyakarta dengan berfokus pada suatu kasus yang diselesaikan melalui mediasi.¹⁸

E. Kerangka Teori

1. Teori Efektivitas Hukum

Menurut Soerjono Soekanto, teori efektivitas hukum adalah sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Suatu hukum dapat dikatakan efektif apabila mempunyai akibat hukum yang positif, dimana hukum mencapai tujuannya untuk mengarahkan atau mengubah tingkah laku manusia sehingga menjadi tingkah laku yang berhukum.¹⁹ Menurut Soerjono Soekanto efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 4 (empat) faktor, yaitu²⁰:

- a. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang);
- b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum;
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum dalam melakukan tugasnya;

¹⁸ Hasandi, "Efektifitas Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Studi Di BPSK Kota Mataram)", *Unizar Recht Journal*, Volume 1 No. 2, Juli 2022.

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, (Bandung: CV Ramadja Karya 1988), hlm 80.

²⁰ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), halaman 8.

d. Faktor masyarakat dan kebudayaan, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan

Keempat faktor tersebut saling berkaitan satu sama lainnya, karena merupakan esensi penegakan hukum, serta juga merupakan tolok ukur daripada efektivitas penegakan hukum. Efektivitas hukum dalam tindakan atau realita hukum dapat diketahui apabila seseorang menyatakan bahwa suatu kaidah hukum berhasil atau gagal mencapai tujuannya, maka hal itu biasanya diketahui apakah pengaruhnya berhasil mengatur sikap tindak atau perilaku tertentu sehingga sesuai dengan tujuannya atau tidak. Salah satu upaya yang biasanya dilakukan agar masyarakat mematuhi kaidah hukum adalah dengan mencantumkan sanksi-sanksinya. Sanksi-sanksi tersebut bisa berupa sanksi negative atau sanksi positif, yang maksudnya adalah menimbulkan rangsangan agar manusia tidak melakukan tindakan tercela atau melakukan tindakan yang terpuji.²¹

2. Teori Penyelesaian Sengketa

Menurut Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, keduanya mengemukakan teori tentang penyelesaian sengketa ada 5 (lima), yaitu:

²¹ Romli Atmasasmita, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia & Penegakan Hukum*, (Bandung. Mandar Maju. 2001) hlm. 55.

1. *Contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya.
2. *Yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan.
3. *Problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak.
4. *With drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis.
5. *In action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.²²

Laura Nader dan Harry F. Todd Jr sebagai ahli antropologi hukum menerangkan 7 (tujuh) teori penyelesaian sengketa dalam masyarakat, yaitu:

1. *Lumping it* (membiarkan saja), oleh pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutan. Dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalahnya atau isu-isu yang menimbulkan tuntutan dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikannya. Ini dilakukan karena berbagai kemungkinan seperti kurangnya faktor informasi tentang bagaimana proses mengajukan keluhan ke peradilan, kurangnya akses ke lembaga

²² Dean G Pruitt, *Konflik Sosial*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), hlm. 4-6.

peradilan atau sengaja tidak diproses ke pengadilan karena diperkirakan bahwa kerugiannya lebih besar dari keuntungannya baik diprediksi dari sisi materi maupun psikologis.

2. *Avoidance* (mengelak), yaitu pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk sama sekali menghentikan hubungan tersebut, misalkan dalam hubungan bisnis hal serupa bisa saja terjadi.
3. *Coercion* (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.
4. *Negotiation* (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.
5. *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan.

Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh pihak yang berwenang untuk itu.

6. *Arbitration* (Arbitrase), yaitu dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara kepada pihak ketiga, arbitrator dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator tersebut.
7. *Adjudication* (peradilan), yaitu pihak ketiga yang mempunyai wewenang untuk mencampuri pemecahan masalah, lepas dari keinginan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga itu juga berhak membuat keputusan dan menegakkan keputusan itu artinya pihak ketiga berupaya bahwa keputusan itu dilaksanakan.²³

Dari pemaparan di atas, teori penyelesaian sengketa dapat disederhanakan kepada dua bagian, yaitu: (1) Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternative Dispute Resolution*), meliputi: konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian akhir, atau arbitrase; dan (2) pengadilan. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan disebut juga dengan penyelesaian sengketa non litigasi, sedangkan penyelesaian melalui proses peradilan atau disebut juga dengan penyelesaian

²³ Laura Nader dan Harry F. Todd Jr, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, (New York: Columbia University Press, 1978), hlm 9-11.

sengketa secara litigasi, yaitu dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.

3. Teori Perjanjian

Sudikno Mertokusumo, mengartikan kontrak atau perjanjian adalah hubungan hukum antar dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah hukum atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu menimbulkan akibat hukum dan bila kesepakatan dilanggar maka akibat hukumnya di pelanggaran dapat dikenalan hukum atau sanksi.²⁴

Perjanjian adalah suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan, pembentukan organisasi, kredit, dan menyangkut juga tenaga kerja.²⁵ Terdapat 5 (lima) asas atau prinsip perjanjian yang dikenal dalam ilmu hukum perdata. Kelima asas atau prinsip itu diantaranya adalah: asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, cetakan kedua. (Yogyakarta: Liberty, 2005), hlm. 45.

²⁵ M. Faisal Rahendra Lubis, "Penerapan Hukum Terhadap Asas Kepercayaan Di Dalam Transaksi Jual-Beli On-Line", *Jurnal Ilmiah METADATA*, Vol. 1 No. 3, September 2019, hlm. 194.

(*consensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*), dan asas kepribadian (*personality*).²⁶

Muhammad Syaifuddin, menyebutkan bahwa berdasarkan sifat dan akibat hukum yang ditimbulkannya, perjanjian terdiri dari lima jenis yaitu:

a. Perjanjian di bidang hukum keluarga.

Perkawinan yang merupakan perjanjian sui generis, yang didasarkan atas persetujuan kedua calon mempelai yang mengandung beberapa aspek, yaitu persetujuan untuk menikah adalah perbuatan hukum, hubungan hukum yang timbul di antara para pihak, peristiwa hukum yang hampir seluruhnya diatur dalam undang-undang dan bersifat memaksa, dan terikatnya para pihak selama dalam ikatan perkawinan.

b. Perjanjian kebendaan.

Perjanjian yang dibuat dengan mengindahkan peraturan perundang-undangan, timbul karena kesepakatan antara dua belah pihak dan ditujukan untuk menimbulkan, beralih, berubah, berakhirnya suatu hak kebendaan, khususnya benda tetap, dan dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang.

²⁶ Maulidiazeta Wiriardi, "Prinsip-Prinsip Hukum Perjanjian Dalam Kesepakatan Para Pihak Yang Bersengketa Atas Permohonan Intervensi Pihak Ketiga Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa", *Yuridika*, Vol. 26 No.1, Januari-April 2011, hlm. 72.

c. Perjanjian obligatoir.

Perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari dua belah pihak atau lebih dengan tujuan timbulnya suatu perikatan untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik.

d. Perjanjian mengenai pembuktian.

Perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari para pihak dengan tujuan membatasi ketentuan mengenai cara atau alat pembuktian atau menghindari pengajuan perlawanan pembuktian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan yang baik. Para pihak dapat menyepakati suatu klausula dalam perjanjian bahwa mereka hanya menggunakan satu alat bukti atau menyerahkan beban pembuktian pada salah satu pihak, apabila suatu saat perlu adanya pembuktian.

e. Perjanjian bersifat kepublikan.

Perjanjian yang timbul dari kesepakatan antara para pihak, yang satu atau kedua belah pihak adalah badan hukum publik yang berwenang membuat perjanjian di bidang hukum privat dan melaksanakan semua hak dan kewenangan yang dimilikinya, kecuali dilarang oleh undang-undang.

Apabila dalam perjanjian terdapat pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya maka dapat terjadi wanprestasi. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan

kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.²⁷ Abdul kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:

1. Keadaan memaksa (*overmach / force majeure*).
2. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun lalai.

F. Metode Penelitian

Agar penelitian berjalan dengan baik dan memperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan, maka penelitian ini memerlukan suatu metode tertentu. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian lapangan (*field research*), penelitian ini dilaksanakan secara sistematis untuk mengambil data di lapangan. Dalam penelitian ini, diharapkan peneliti dapat memperoleh informasi dan data yang sebenar-benarnya agar dapat menuangkan dalam analisa Efektivitas Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kasus Jual Beli Tanah Di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta, sehingga nantinya pembaca dan pengguna hasil penelitian ini dapat memanfaatkan hasil dengan baik. Dalam hal ini, data lapangan

²⁷ Nur Azza Morlin Iwanti, “Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku”, *Jurnal Ilmu Hukum “THE JURIS”*, Vol. 6, No. 2, Desember 2022, hlm. 348.

didapatkan melalui metode wawancara dengan Bapak Dwi Priyono selaku anggota majelis dari unsur konsumen dan Rizka Salsabila selaku sekretariat di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini akan dilakukan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta.

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif-analisis untuk memperoleh gambaran mengenai keadaan hukum yang berlaku pada BPSK Kota Yogyakarta dan untuk mengetahui efektivitas Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta dalam menyelesaikan perkara pelaku usaha dan konsumen. Penelitian deskriptif-analisis juga menguraikan data yang seakurat mungkin dilakukan penelitian pada lembaga tersebut dengan mengumpulkan dan menganalisis data yang berkaitan dengan penulisan skripsi.

4. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah yuridis-empiris yang merupakan *field research* (penelitian lapangan). Untuk pendekatan secara yuridis, peneliti akan menggunakan adalah regulasi hukum positif berupa Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan 350//MPP/Kep/12/2001 dan Putusan

Pengadilan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Surabaya yang berkaitan dengan pelaksanaan penyelesaian sengketa alternatif di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta. Secara empiris, peneliti menggunakan data-data berdasarkan fakta yang terjadi di lapangan terkait mediasi di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta.

5. Bahan Hukum Penelitian

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan yang diperoleh melalui hasil penelitian dilapangan yang dilakukan dengan cara observasi dan wawancara di Badan Penyelesaian Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang diperoleh dari kepustakaan. Adapun bahan hukum sekunder yang akan penulis dalam penelitian ini meliputi buku dengan topik hukum yang berjudul Mediasi Sebagai Alternative Penyelesaian Sengketa, Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional dan Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi, selain itu jurnal-jurnal hukum yang bertemakan tentang jual beli tanah, artikel hukum dan sumber hukum lainnya yang berkaitan dengan fokus penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yang akan penulis gunakan dalam penelitian ini adalah Ensiklopedia seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia dan sumber lain berupa buku-buku politik, ekonomi maupun jurnal-jurnal non hukum yang dapat digunakan untuk menunjang kelengkapan pembahasan sepanjang mempunyai kaitan dengan topik penelitian.

6. Metode Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data dengan cara melakukan pengamatan secara langsung terhadap suatu hal yang menjadi objek penelitian dengan maksud untuk meyakinkan kebenaran dari sebuah data. Dalam hal ini penulis melaksanakan observasi dengan cara wawancara langsung pada Majelis dan Sekretariat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Kota Yogyakarta untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan mediasi dalam menangani perkara penyelesaian sengketa konsumen.

b. Wawancara

Metode wawancara yang dilakukan penulis adalah bertemu langsung dengan Bapak Dwi Priyono selaku Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta. Proses wawancara dilakukan dengan cara bertanya jawab,

penulis menyusun pertanyaan dan mengembangkan pertanyaan lain yang berhubungan dengan fokus penelitian ini.

c. Dokumentasi

Metode dokumentasi dilaksanakan dengan cara mengumpulkan semua dokumen yang berkaitan dengan pokok pembahasan seperti notulensi rapat, agenda harian/mingguan, data kasus yang masuk pertahunnya dan juga dokumen putusan yang dapat dipelajari oleh penulis dalam penelitian ini.

7. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang akan penulis gunakan adalah analisis Kualitatif dengan memberikan penjelasan yang tepat berdasarkan pada fakta-fakta dengan menggunakan sumber informasi yang relevan dari hasil observasi dan wawancara dengan narasumber yang terkait dengan fokus penelitian.

G. Sistematika Pembahasan

Dalam penelitian yang berjudul “Efektivitas Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kasus Jual Beli Tanah Di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta” memiliki sistematika penulisan yang akan dibagi menjadi beberapa bab, sebagai berikut:

Bab *pertama*, merupakan bab pendahuluan yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab *kedua*, membahas tinjauan umum mengenai Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah meliputi definisi mediasi, hak-hak konsumen, hak dan kewajiban pelaku usaha dan tanggungjawab pelaku usaha, tinjauan umum mengenai jual beli dan penyelesaian sengketa alternatif.

Bab *ketiga*, merupakan pembahasan mengenai objek penelitian. Pada bab ini berisi tentang uraian data lapangan atau data yang terkait dengan objek penelitian, yaitu Tinjauan umum Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta, meliputi struktur, tugas dan wewenang serta putusan BPSK.

Bab *keempat*, berisi pemaparan analisis yang menjawab rumusan masalah berupa deskripsi mengenai tanggungjawab dari pelaku usaha kepada konsumen yang dirugikan serta efektivitas mediasi yang dilaksanakan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta mengenai kasus jual beli tanah.

Bab *kelima*, merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari keseluruhan hasil penelitian yang dibahas dan juga saran yang berupa kritik, masukan atau rekomendasi yang sesuai dengan kesimpulan dari topik pembahasan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisa yang didukung dengan pemaparan hasil penelitian pada bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Konsekuensi hukum atas pertanggungjawaban penjual dalam kasus jual beli tanah adalah pembeli meminta pertanggungjawaban penjual atas kerugian yang dialaminya, namun terdapat ketidaksesuaian atas pertanggungjawaban penjual kepada pembeli dengan pasal 19 Ayat 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, karena penjual tidak mau untuk membayar penuh sesuai dengan uang muka yang sudah dibayar lunas oleh pembeli. Oleh karena itu akibat hukum yang diterima oleh penjual karena wanprestasi ini adalah dapat terjadinya pembatalan perjanjian disertai ututan ganti rugi yang diminta oleh pembeli. Dalam kasus ini juga terjadi pelanggaran terhadap prinsip-prinsip perjanjian, dimana dalam pembentukan perjanjian dan pelaksanaannya tidak dilaksanakan sesuai aturan yang berlaku.
2. Efektivitas mediasi di BPSK Kota Yogyakarta terkait kasus jual beli tanah dapat diukur dengan beberapa faktor, yaitu dapat dilihat berdasarkan faktor hukum yang berpedoman pada Undang-Undan Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan

350//MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. Faktor penegak hukum yangmana dalam hal ini BPSK Kota Yogyakarta telah memiliki mediator yang berkompeten dibidangnya. Faktor sarana dan fasilitas yang memadai untuk memberikan kenyamanan dalam melakukan mediasi dan faktor masyarakat dalam menjalankan rangkaian proses dalam mediasi hingga tahap putusan. Hanya saja dalam kasus jual beli tanah ini, terdapat iktikad yang kurang baik dari para pihak dalam menjalankan perjanjian yang telah disepakati sehingga para pihak tetap berpegang teguh pada keinginan masing-masing, hal ini membuat mediasi yang dilakukan tidak mencapai titik mufakat. Sehingga mediasi menjadi tidak efektif sebagai metode penyelesaian sengketa dalam kasus jual beli tanah.

B. Saran

BPSK Kota Yogyakarta hendaknya membuat ketentuan terhadap aturan terkait metode pembayaran ganti rugi kepada para pihak yang menyelesaikan perkara melalui proses mediasi. Sehingga metode penyelesaian perkara yang dikenal sebagai *restorative justice* atau metode penegakan hukum yang mengedapankan musyawarah antar para pihak yang bersengketa sehingga proses peradilan akan berjalan dengan lebih cepat dibandingkan dengan proses litigasi sehingga hasil yang

didapatkan pun lebih memuaskan karena sesuai dengan kesepakatan para pihak asalkan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.



DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

Putusan pengadilan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN.Surabaya

Buku

Abbas, S. (2011). *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana .

Amriani, N. (2012). *Mediasi Alternative Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada .

Arto, A. M. (2001). *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Ashiddiqie, Jimly. (2012). *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*. Jakarta: Konpress.

Atmadja, I Dewa Gede. (2018). *Teori-Teori Hukum*. Malang: Setara Press.

Atmasasmita, R. (2001). *Reformasi Hukum, Hal Asasi Manusia & Penegakan Hukum*. Bandung: Mandar Maju.

Barkatullah, A. H. (2017). *Framework Sistem Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*. Bandung: Nusa Media .

Holilur Rohman, M. (2020). *Hukum Jual Beli Online*. Pamekasan: Duta Media Publishing.

H, D. (2014). Fungsi Mediasi dalam Perkara Perceraian. *Sulesana*, 9(2), 89.

Jr., L. N. (1978). *The Disputing Process Law in Ten Societies*. New York: Columbia University Press.

- Kartika, D. R. (2019). *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Tasikmalaya: CV. Elvaretta Buana.
- Maryanto. (2019). *Prosedur Penyelesaian Sengketa Konsumen Di Bpsk*. Semarang: Unissula Press.
- Mertokusumo, S. (2005). *Mengenal Hukum*. Yogyakarta : Liberty
- Nugroho. (2009). *Mediasi Sebagai Alternative Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Telaga Ilmu Indonesia.
- Praja, J. S. (2014). *Filsafat Hukum Islam*. Yogyakarta : Raja Wali Press.
- Pranjoto, E. (2006). *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional*. Bandung: Utomo.
- Projodikoro, W. (1991). *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Sumur, 17.
- Qustulani, M. (2018). *Modul Mata Kuliah Perlindungan Hukum & Konsumen*. Tangerang: PSP Nusantara Press.
- Rahmadi, T. (2011). *Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: Rajawali Press.
- Rohman, H. (2020). *Hukum Jual Beli Online*. Pamekasan: Duta Media Publishing.
- Sarwono. (2019). *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekanto, S. (1998). *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*. Bandung: CV Ramadja Karya.
- Soekanto, S. (2008). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Subakti, R. (2000). *Memahami Ilmu Politik*. Jakarta : Grasindo.
- Susanto, H. (2015). *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*. Jakarta: Visi Media.
- Sutedi, A. (2014). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wiyono, E. H. (2007). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Palanta.
- Yahman. (2014). *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan: yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*. Jakarta : Prenadamedia Group.
- Zulham. (2013). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Jurnal/Karya Ilmiah

- Ajari, G. (2023, Desember). Analisis Teori Perjanjian dan Implikasinya dalam Bisnis Modern. *Jurnal Inovasi Global*, 1(2).
- Ajizah, W. (2023). Tindakan Konsumen Terhadap Kesepakatan Damai yang Tidak Dilaksanakan oleh Pelaku Usaha (Studi Kasus Sengketa Asuransi di BPSK Kota Banjarmasin). *Journal of Islamic and Law Studies*, 7(2).
- Ariasa, I. P. (2023). Keunggulan Negosiasi Sebagai Sarana Penyelesaian Sengketa Secara Non-Litigasi. *Jurnal Kertha Desa*, 11(6).
- Bobo, J. T. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin. *Notarius*, 13(2).
- Dina, R. (2022). Implementasi Layanan Konsultasi dalam Mengurangi Kejenuhan Belajar Peserta Didik. *Jurnal Bimbingan Konseling Islam*, 4(1).
- Hadiati, M. (2020). Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa KOnsumen oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di DKI Jakarta. *Jurnal Hukum Prioris*.
- Hasandi, H. (2022). Efektifitas Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Studi di BPSK Kota Mataram). *Unizar Recht Journal*.
- Hertanto, S. (2024). Tinjauan Yuridis terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli. *Unes Law Review*.
- Hidayah, N. (2023, Desember). Wanprestasi Perjanjian Kerja PT Perkebunan Nusantara II Medan dengan Pensiunan Karyawan. *Unes Law Review*, 6(2).
- Iwanti, N. A. (2022, Desember). Akibat Hukum Wanprestasi serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang yang Berlaku. *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS"*, 6(2), 348.
- Lubis, M. F. (2019). Penerapan Hukum Terhadap Asas Kepercayaan di Dalam Transaksi Jual-Beli On-Line . *Jurnal Ilmiah METADATA*, 194.
- Mahanum. (2021, Juni). Tinjauan Kepustakaan. *ALACRITY : Journal Of Education, Volume 2 Nomor 1*.
- Mantili, R. (2019, September). Ganti Kerugian Immateriil Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam Praktik: Perbandingan Indonesia dan Belanda. *Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure: Kajian Ilmiah Hukum*, 4(2), 60.
- Marpaung, D. S. (2021, Januari-Juli). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang). *Al-Qisthas, Volume 12 Nomor 1*.

- Mondoringin, J. F. (2023, November). Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Lex Privatum*, Volume 12 Nomor 3.
- Novitasari, A. (2020). Kekuatan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Kudus. *Jurnal Ilmu Komputer dan Matematika*, Volume 1 Nomor 2.
- Nugraha, S. (2021). Cidera Janji (Wanprestasi) dalam Perjanjian Fidusia. *Jurnal Al-Wasath*, 2(2).
- Pandeuwu, A. R. (2024, Maret). Tinjauan Hukum Mengenai Wanprestasi Terhadap Perjanjian Bagi Hasil Antara Pemilik Tanah dan Penggarap. *Universitas Sam Ratulangi Lex Privatum*, 13(3).
- Rimanda, R. (2019, September). Keberadaan Badan penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Sebagai Lembaga Quasi Yudisial di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1).
- Rizki, M. (2021, Oktober). Efektivitas Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam Sengketa Rahasia Dagang. *University of Bengkulu Law Journal*, 6(2).
- Rosita. (2017). Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi). *Al-Bayyinah: Journal of Islamic Law*, 6(2).
- Safriadi. (2022, Juli-Desember). Mediasi di Mahkamah Syar'iyah Kegagalan dan Faktor-Faktornya. *Jurnal Ilmu-Ilmu Kesyarifan dan Pranata Sosial*, 8(2).
- Santoso, U. (2016). Penyelesaian Sengketa dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. *Perspektif*, 21(3).
- Setiawan, A. T. (2021). Problematika Keabsahan Jual Beli Tnaah di Bawah Tangan Tnah di Kawasan Transmigrasi. *Jurnal Tunas Agraria*.
- Silado, A. B. (2023, Desember). Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi dsalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah. *Unes Law Review*, 6(2).
- Srihandayani, L. (2023). Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Penjual yang Tidak Mengurus Balik Nama Sertipikat. *Notarius*, 16(1).
- Suka, S. E. (2021, April). Wanprestasi Penjual Terkait Kesalahan dalam Pembayaran Jual Beli Tanah dan Rumah (Studi Putrusan Mahkamah Agung Nomor: 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn). *Suloh : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, 1, 9.
- Suripto. (2016, Oktober). Analisis Penyelesaian Sengketa atau Konflik Politik. *Jurnal Politikologi*, 3(1).

Tarigan, R. -J. (2022). Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi. *Jurnal Rechten: Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia, Volume 4 Nomor 2*.

Wiriardi, M. (2011). Prinsip-Prinsip Hukum Perjanjian dalam Kesepakatan Para Pihak yang Bersengketa atas Permohonan Intervensi Pihak Ketiga dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. *Yuridika*.

Yuniarti, R. (2016, Juli-September). Efisiensi Pemilihan Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Penyelesaian Sengketa Waralaba. *Fiat Justicia Journal of Law*.

Skripsi/Thesis/Disertasi

Damayanti, D. R. (2020). Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah dan Hambatan-Hambatannya (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang). *Skripsi Sarjana, Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang*.

DM, H. A. (2016). Implementasi Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Sengketa Jual Beli Rumah di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta . *Skripsi Sarjana, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta , 29*.

Fikri, I. (2019). Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Konsumen di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) . *Skripsi Sarjana, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung .*

Putri, R. K. (2020). Penyelesaian Sengketa Konsumen oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta Melalui Proses Mediasi Tahun 2016-2019. *Skripsi Sarjana, Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta*

Website

BPKN. (2024, Desember 1). *Klausula Baku dalam Perlindungan Konsumen*. Retrieved from <https://bpkn.go.id/beritavideo/detail/klausula-baku-dalam-perlindungan-konsumen>

Focus Group Discussion (FGD) I. (n.d.). *Hak Keuangan Anggota dan Sekretariat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)*. Retrieved November 25, 2024, from <https://bpkn.go.id/beritaphoto/detail/focus-group-discussion-fgd-i-hak-keuangan-anggota-dan-sekretariat-badan-penyelesaian-sengketa-konsum>

Hanif, R. N. (n.d.). Retrieved November 1, 2024, from <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13628/Arbitrase-Dan-Alternatif-penyelesaian-sengketa.html>,

Haruma, I. (2024, Desember 16). *Perbuatan yang Dilarang bagi Pelaku Usaha*. Retrieved from <https://nasional.ompas.com/read/2022/02/17/02150041/perbuatan-yang-dilarang-bagi-pelaku-usaha?page=all>

Simanjuntak, I. K. (2024, Desember 28). *Perjanjian Jual Beli*. Retrieved from <https://ikakhairunnisasimanjuntak.blog.uma.ac.id/2020/06/26/perjanjian-jual-beli/>

Observasi

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) . (2013). Laporan Kegiatan Sosialisasi Pembentukan BPSK di Tingkat Kabupaten .

Wawancara

Hasil Wawancara dengan Ibu Rizka Salsabila selaku Anggota Sekretariat di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta , Tanggal 10 Desember 2024

Hasil Wawancara dengan Bapak Dwi Priyono selaku Anggota Majelis dari Unsur Konsumen di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta, Tanggal 23 Desember 2024