

**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
DALAM PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI RUMAH FIKTIF
(Studi Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen No. 1/Abtr/BPSK-
YK/VIII/2025)**



SKRIPSI

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

OLEH:

AN NISAA ZAKIYYA IRFAN AMIN

19103040075

**DOSEN PEMBIMBING:
ANNISA DIAN ARINI, M.H.**

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

2026



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-217/Un.02/DS/PP.00.9/02/2026

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
DALAMPENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI PERUMAHAN (STUDI
PUTUSAN BPSK NO. 1/ABTR/BPSK-YK/VIII/2025)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : AN NISAA' ZAKIYYA IRFAN AMIN
Nomor Induk Mahasiswa : 19103040075
Telah diujikan pada : Rabu, 28 Januari 2026
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: 6985b538d11b



Penguji I

Dr. M. Mishahul Mujib, S.Ag., M.Hum.
SIGNED

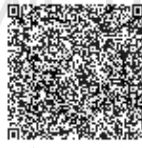
Valid ID: 69342899d42d



Penguji II

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 697c108b70c09



Yogyakarta, 28 Januari 2026
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

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

Valid ID: 698df60c5647

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp. : -

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamualaikum wr.wb.

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

Nama : An Nisaa' Zakiyya Irfan Amin

NIM : 19103040075

Judul : Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Perumahan (Studi Putusan BPSK No. 1/Abtr/BPSK-YK/VIII/2025)

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

Dengan ini saya berharap agar skripsi tersebut di atas dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 21 Januari 2026.
Pembimbing,



Annisa Dian Arini, M.H.
NIP. 1990126 201903 2 007

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : An Nisaa Zakiyya Irfan Amin
NIM : 19103040075
Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi saya yang berjudul: "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Perumahan (Studi Putusan BPSK No. 1/Abtr/BPSK-YK/VIII/2025)" adalah hasil karya pribadi dan sepanjang pengetahuan penyusun tidak berisi materi yang dipublikasikan atau ditulis orang lain, kecuali bagian-bagian tertentu yang penyusun ambil sebagai acuan.

Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggungjawab penyusun.

Yogyakarta, 21 Januari 2026

Yang menyatakan,



An Nisaa' Zakiyya Irfan Amin
19103040075

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME	iii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
DAFTAR ISI	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
MOTTO	x
HALAMAN PERSEMBAHAN	xi
KATA PENGANTAR	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Telaah Pustaka.....	9
F. Kerangka Teoritik	13
G. Metode Penelitian.....	17
H. Sistematika Pembahasan	21
BAB II TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN KONSUMEN, TANGGUNG JAWAB HUKUM, DAN ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA (APS)	22
A. Perlindungan Konsumen	22
B. Tanggung Jawab Hukum.....	27

1. Perbuatan Melawan Hukum	27
2. Tanggung Jawab Pelaku Usaha	29
C. Perumahan dan Kawasan Permukiman	30
D. Tinjauan mengenai Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen	35
E. Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)	36
BAB III PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PUTUSAN BADAN PENYELESAIAN SENGKETA NO. 1/Abtr/BPSK-YK/VIII/2025	42
A. Pelanggaran terhadap UUPK dan Menyebabkan Kerugian	44
B. Menerima dan Mengabulkan Tuntutan Konsumen	47
C. Memberikan Sanksi Kepada PT. B	49
D. Tunduk Dan Patuh Terhadap Putusan BPSK	52
BAB IV ANALISA PERLINDUNGAN KONSUMEN PADA TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH FIKTIF DALAM PUTUSAN BPSK NO. 01/Abtr/BPSK-YK/VIII/2025	56
A. Pelanggaran oleh Pelaku Usaha atas Hak-Hak Konsumen dalam Sengketa Jual- Beli Bangunan Perumahan menurut Putusan BPSK No. 01/Abtr/BPSK- YK/VIII/2025	56
1 Hak atas Kesesuaian Barang dan Jasa	57
2 Hak atas Kompensasi dan Ganti Rugi	64

B. Pemenuhan Hak-Hak Konsumen dalam Prosedur Penyelesaian Sengketa Jual Beli Rumah Fiktif oleh BPSK Kota Yogyakarta ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen	69
BAB V.....	96
PENUTUP.....	96
A. Kesimpulan	96
B. Saran	97
DAFTAR PUSTAKA	100



ABSTRAK

Sektor perumahan di Indonesia kerap diwarnai sengketa asimetris yang merugikan konsumen, salah satunya adalah kasus wanprestasi pengembang dengan modus penjualan "rumah fiktif". Penelitian ini dilatarbelakangi oleh urgensi perlindungan hak konstitusional warga negara atas tempat tinggal yang tercederai oleh praktik bisnis tidak beritikad baik, sebagaimana tercermin dalam kasus Putusan BPSK Kota Yogyakarta Nomor 1/Abtr/BPSK-YK/VIII/2025. Pokok permasalahan dalam penelitian ini berfokus pada bagaimana konstruksi hukum perlindungan konsumen diterapkan ketika terjadi peralihan tanggung jawab antar pengembang, serta sejauh mana efektivitas putusan arbitrase BPSK dalam memulihkan hak konsumen di tengah keterbatasan wewenang eksekutorial lembaga tersebut.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis-empiris (*socio-legal research*) yang bersifat deskriptif-analitis. Penulis menggabungkan data sekunder dari regulasi dengan data primer yang diperoleh melalui observasi partisipatif terhadap jalannya persidangan arbitrase daring dan wawancara mendalam dengan Majelis BPSK. Kerangka teori yang diajukan berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang dipadukan dengan doktrin *Successor Liability* (tanggung jawab penerus) dalam hukum korporasi serta asas *Salus Populi Suprema Lex Esto* untuk menganalisis validitas diskresi prosedur persidangan elektronik.

Hasil penelitian menunjukkan tiga poin utama. Pertama, BPSK Kota Yogyakarta melakukan terobosan hukum progresif melalui legitimasi persidangan daring (*Zoom Meeting*) guna mengatasi kendala geografis dan menjamin akses keadilan (*access to justice*). Kedua, secara substansi, Majelis Arbitrase tepat dalam menerapkan prinsip *Successor Liability* untuk mengupayakan perlindungan terhadap hak konsumen dengan membebankan ganti rugi kepada pihak pengembang yang mengakuisisi Perusahaan pengembang bersengketa demi mencegah terjadinya pelanggaran terhadap hak konsumen yang tidak terpenuhi. Ketiga, meskipun putusan bersifat final dan mengikat, perlindungan konsumen belum paripurna akibat lemahnya regulasi yang tidak memberikan wewenang kepada BPSK untuk menjatuhkan sanksi administratif berupa *blacklist*, sehingga menyisakan celah hukum dalam aspek eksekusi riil di lapangan.

Kata Kunci: *Perlindungan Konsumen, Sengketa Perumahan, BPSK, Arbitrase, Successor Liability.*

ABSTRACT

The housing sector in Indonesia is often characterized by asymmetric disputes that are detrimental to consumers, one of which involves *developer* default cases through the sale of "fictitious housing." This research is motivated by the urgency to protect citizens' constitutional rights to housing, which are violated by bad-faith business practices, as reflected in the Yogyakarta City Consumer Dispute Settlement Body (BPSK) Decision No. 01/Abtr/BPSK-YK/VIII/2025. The core issue of this study focuses on how the legal construction of consumer protection is applied during the transfer of liability between *developers*, as well as the extent of the effectiveness of BPSK arbitration awards in restoring consumer rights amidst the institution's limited executorial authority.

This study employs a juridical-empirical (socio-legal) research method with a descriptive-analytical nature. The author combines secondary data from regulations with primary data obtained through participatory observation of online arbitration proceedings and in-depth interviews with the BPSK Panel. The proposed theoretical framework is based on Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen concerning Consumer Protection, integrated with the corporate law doctrine of *Successor Liability* and the principle of *Salus Populi Suprema Lex Esto* to analyze the validity of procedural discretion in electronic hearings.

The results indicate three main points. First, BPSK Yogyakarta City implemented a progressive legal breakthrough through the legitimation of online hearings (Zoom Meeting) to overcome geographical constraints and guarantee *access to justice*. Second, substantively, the Arbitration Panel correctly applied the principle of *Successor Liability* to seek consumer rights protection by imposing compensation liability on the *developer* acquiring the disputed development company, thereby preventing unfulfilled consumer rights violations. Third, although the decision is final and binding, consumer protection remains incomplete due to weak regulations that do not grant BPSK the authority to impose administrative sanctions such as blacklisting, leaving legal loopholes in the aspect of real execution in the field.

Keywords: *Consumer Protection, Housing Disputes, BPSK, Arbitration, Successor Liability.*

MOTTO

“Udah cukup, gak mau bayar UKT lagi!”



HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

Allah SWT yang sudah menjawab dan mengabulkan doa saya yang terus-terusan mendesak untuk bisa lulus secepatnya dan Nabi Muhammad SAW yang sholawatnya selalu saya baca setiap kali saya ngerasa grogi dan tidak yakin bisa mengerjakan skripsi lagi.

Untuk diri saya sendiri yang selalu berusaha di *moment last minute* paling krusial dalam hidup, sehingga tidak menyerah untuk menyelesaikan skripsi ini.

Untuk Almarhum Mbah Kakung saya yang sudah jauh sekali dari jangkauan saya. Terima kasih karena selalu membuat aku merasa bahwa ada orang yang akan selalu berusaha menyayangiku dengan cara terbaik di dunia ini.

Untuk Simbah Putri yang selalu menjadi yang terbaik dalam mendukung saya dan memberikan segalanya yang saya butuhkan selama ini, termasuk dengan support pendidikan. Simbah adalah alasan terbesar aku untuk lulus.

Untuk kedua orang tua saya yang selalu mendorong saya untuk maju dengan caranya masing-masing.

Untuk seseorang yang selalu berada di samping saya dan membantu saya dalam proses menyelesaikan skripsi, *Muhammad Irfan Firdaus Al Aqsha*, yang memberikan saya support tanpa lelah setiap kali saya merasa ingin menyerah.

Untuk Koko, Summer, Winter, Kuro, Gembul, Bulu, Cantik, Pesek, dan bayi-bayi kucing lain yang selama ini selalu menemani dan menghampiri saya setiap kali saya menangi skripsi saya.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا رَسُولُ اللَّهِ وَأَشْهَدُ أَنَّ عَلِيًّا وَلِيُّ اللَّهِ

اللَّهُمَّ صَلِّ عَلَى مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِ مُحَمَّدٍ

Puji syukur kehadiran Allah SWT, Tuhan Semesta Alam, yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul “Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Perumahan (Studi Putusan BPSK No. 1/Abtr/BPSK-YK/VIII/2025)”.

Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada junjungan kita Nabi Agung Muhammad SAW, keluarga, sahabat, dan para pengikutnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. Allah SWT, karena atas Rahmat dan karunia-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini hingga rampung.

2. Prof. Noorhaidi, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D. selaku rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag. selaku dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum. selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Farrah Syamala Rosyda, M.H. selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
6. Ibu Annisa Dian Arini, M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah membantu begitu banyak dalam proses pengerjaan dan penyelesaian skripsi ini.
7. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum. selaku Dosen Penasihat Akademik yang telah membantu dan membimbing sepanjang proses perkuliahan hingga penyusunan skripsi.
8. Bapak/Ibu Dosen beserta jajaran staff Program Studi Ilmu Hukum dan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang sangat berharga selama penulis menempuh studi.
9. Ketua dan Anggota Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta, terutama Bapak Martinus Suranto, serta seluruh staff yang telah memberikan izin penelitian dan membantu penulis dalam memperoleh data serta informasi yang dibutuhkan terkait kasus sengketa perumahan ini.
10. Terima kasih yang tak terhingga kepada Mbah Kakung dan Mbah Putri karena telah menjadi pelita, sumber doa yang tak pernah putus, dan pilar kasih sayang yang menguatkan hati Penyusun.

11. Kepada kedua orang tua tercinta, Mama dan Papa, skripsi ini Penyusun persembahkan sebagai bakti kecil untuk membalas kasih sayang kalian.
12. Kepada saudara-saudara dan seluruh keluarga besar yang tidak bisa disebutkan satu per satu. Terima kasih atas dukungan dan doa-doa baik yang selalu mengiringi langkah penulis.
13. Untuk seseorang yang spesial untuk saya, Irfan, Terima kasih telah bersedia menjadi pendengar keluh kesah yang sabar, partner diskusi yang kritis, serta selalu ada untuk mengulurkan tangan dan memberikan semangat.
14. Kepada kucing-kucingku tersayang, Koko dan Kuro yang saat ini sudah di surga, Summer, Winter, Pesek, Bulu, Gembul, Cantik, dan semuanya. Terima kasih telah menjadi teman setia yang menemani mengetik hingga larut malam sampai ketiduran.

Penyusun menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, ibarat tiada gading yang tak retak. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penyusun harapkan demi perbaikan di masa mendatang. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang perlindungan konsumen, serta bagi masyarakat luas.

Yogyakarta, 21 Januari 2026

Penyusun,

An Nisaa' Zakiyya Irfan Amin

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kesejahteraan masyarakat dan pemenuhan kebutuhan dasar, terutama kebutuhan tempat tinggal (papan) sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia selain sandang dan pangan, merupakan mandat konstitusional yang diamanatkan dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.¹ Negara bertanggungjawab mengupayakan dan memfasilitasi hak setiap warga negara Indonesia untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak. Hakikatnya, pemerintah bertugas untuk memajukan kesejahteraan umum melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Dalam hal ini, Pemerintah perlu lebih mengambil peran dalam ketersediaan dan kemudahan mengenai bantuan perumahan, kawasan permukiman, atau properti bagi masyarakat.²

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, properti dapat mencakup berbagai aset, seperti tanah,

¹ Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, "Pemenuhan Kebutuhan Perumahan yang Layak bagi MBR melalui Rusun/Rusus bagi MBR dan Pekerja," <https://disperakim.jatengprov.go.id/berita/detail/317>. akses 3 Desember 2025

² Dr. Subekti, S.H., M.Hum. dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, S.E., M.M., *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli* (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020), hlm. 3.

bangunan, serta fasilitas dan infrastruktur yang melekat dengan permanen pada asset-aset yang dicakup.³ Dalam konteks yang lebih spesifik, properti dimaksudkan sebagai segala sesuatu yang meliputi tanah beserta sumber daya alam yang terkandung di dalamnya.⁴ Sejalan dengan perkembangan ekonomi dan pertumbuhan populasi yang terus meningkat di Indonesia, sektor properti kemudian dinyatakan sebagai salah satu pilar utama yang sangat strategis dalam pembangunan nasional.⁵

Keberadaan sektor properti di Indonesia diikuti dengan hadirnya penyedia jasa konsultasi dan pemasaran yang populer di kalangan masyarakat sebagai agen properti. Kelompok agen properti yang ada di Indonesia terbagi menjadi kelompok yang berdiri secara resmi sebagai badan usaha (*legal*) dan yang tidak resmi (*illegal*).⁶ Skema operasional perusahaan properti yang ada di Indonesia diatur melalui Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor 51/MDAG/PER/7/2017 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti.⁷ Terlepas dari aturan yang ditetapkan oleh pemerintah, transaksi antara pihak agen properti maupun pemilik properti dengan konsumen tidak dapat luput dari hambatan yang muncul akibat

³ Pasal 1

⁴ Samuel Kurniawan, "Pengertian Properti: Definisi dan Pandangan Para Ahli," <https://www.industriproperti.com/ragam/pengertian-properti>, akses 4 Desember 2025.

⁵ Kadin Indonesia. "Kadin: Banyak Peluang yang Dapat Digali dari Industri Properti Indonesia," <https://kadin.id/kabar/kadin-banyak-peluang-yang-dapat-digali-dari-industri-properti-indonesia>, akses 3 Desember 2025.

⁶ Ida Bagus Ascharya Prabawa, *Guide to Invest in Property* (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2016), hlm. 36-37.

⁷ Yunita dan Sryani Br. Ginting, "Kekuatan Hukum Agen Pemasaran Properti Dalam Bentuk Eksklusif Listing," *Jurnal Law Pro Justitia*, Vol. 6:2 (Juni 2021), hlm. 37.

beberapa faktor eksternal dan internal sehingga menimbulkan sengketa dalam perjanjian yang dibuat.⁸

Fenomena pelanggaran hak konsumen secara nyata terjadi dalam sengketa yang dilaporkan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di Kota Yogyakarta pada tahun 2025. Konsumen, yang selanjutnya disebut sebagai SA (inisial), mencari hunian melalui *platform* media sosial *facebook* dan melakukan transaksi jual beli rumah dengan pelaku usaha yang bertindak sebagai pengembang (*developer*) di bawah naungan sebuah Perseroan Terbatas (PT) di Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai PT. A, kemudian dalam proses pemasaran, Pihak Pelaku Usaha, yang selanjutnya disebut sebagai PU, menjanjikan sebuah unit rumah dengan keunggulan rancangan khusus (*custom design*) sesuai keinginan konsumen apabila pembayaran dilakukan lunas. Transaksi berlangsung dengan nilai Rp 154.000.000.- (seratus lima puluh empat juta rupiah) dimaksudkan untuk membangun sebuah rumah di salah satu daerah yang ada di Provinsi Yogyakarta, namun Pihak PU melanggar kesepakatan dalam transaksi jual beli dengan tidak memenuhi akad dalam perjanjian.⁹ Sengketa terjadi akibat ketidakpatuhan Pihak PU dalam mematuhi akad dan tidak kunjung memberikan barang (rumah) yang dijanjikan kepada SA selaku konsumen. Dalam proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di BPSK Kota Yogyakarta, diketahui bahwa PT. A sudah dijual kepada

⁸ Cleopatra Martina Hauliani, "Faktor-Faktor Yang Menjadi Penyebab Timbulnya Wanprestasi Dalam Transaksi E-Commerce," *Privat Law*, Vol. 10:2 (Juli-Desember 2022), hlm. 221.

⁹ Observasi Akta Pendaftaran Kasus No. 17/BPSK-YK/VI/2025 di BPSK, Kota Yogyakarta, 19 Desember 2025.

pihak lain, yaitu PT. B, sehingga proses pembangunan tidak kunjung dilaksanakan akibat ketidaktahuan PT. B mengenai transaksi yang dilakukan oleh PT. A dengan SA. Meskipun demikian, BPSK Kota Yogyakarta memutuskan bahwa tanggung jawab PT. A wajib diambil alih oleh PT. B untuk memenuhi akad dalam transaksi yang sudah berlangsung.¹⁰

Payung hukum yang dapat digunakan untuk menyeimbangkan kedudukan para pihak dalam hubungan transaksi barang dan jasa dimuat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) sebagai pilar hukum utama. Hal ini juga melibatkan tentang agen properti sebagai penyedia jasa dan pemilik properti sebagai pelaku usaha. Dituliskan melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa, “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen,”¹¹ dan dijelaskan jika aturan dalam undang-undang tersebut memiliki tujuan untuk “menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi”.¹² Hal-hal tersebut melandasi fungsi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen sebagai landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen

¹⁰ Wawancara dengan Martinus Suranto, Arbiter, BPSK Kota Yogyakarta, tanggal 8 Januari 2026.

¹¹ Pasal 1 ayat (1)

¹² Pasal 3 huruf (d)

swadaya masyarakat untuk memberikan perlindungan hukum bagi konsumen.¹³ Pada konteks sengketa yang terjadi di antara SA (konsumen) dan PT. A yang diakuisisi oleh PT. B (pelaku usaha) dimuat dalam Pasal 7 huruf (a), Pasal 8 huruf (f), dan Pasal 16 huruf (a) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.¹⁴

Sengketa jual beli perumahan antara SA dan PU dilaporkan kepada BPSK Kota Yogyakarta pada Juni 2025 sebagai upaya penyelesaian dan pemenuhan hak terhadap konsumen yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, akibat dari PU yang menjanjikan untuk membangun rumah bagi konsumen sejak tahun 2022, namun terus menunda pembangunan hingga tahun 2025.¹⁵ Pihak konsumen yang mengalami kerugian materil mengadukan kasus tersebut ke BPSK Kota Yogyakarta, sehingga kasus tersebut dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi. BPSK Kota Yogyakarta mengeluarkan putusan No. 1/Abtr/BPSK-YK/VIII/2025 sebagai penyelesaian atas sengketa jual beli perumahan yang terjadi. Dituliskan dalam putusan tersebut bahwa BPSK Kota Yogyakarta menerima serta mengabulkan tuntutan ganti rugi dari SA selaku konsumen yang dirugikan.¹⁶ Pengabulan tuntutan yang dilakukan oleh

¹³ Dr. Abd. Haris Hamid, S.H., M.H., *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia* (Makassar: Sah Media, 2017), hlm. 29.

¹⁴ Observasi Putusan BPSK No. 01/Abtr-Yk/VIII/2025 di BPSK, Kota Yogyakarta, 19 Desember 2025.

¹⁵ Wawancara dengan Martinus Suranto, Arbiter, BPSK Kota Yogyakarta, tanggal 8 Januari 2026.

¹⁶ Observasi Putusan BPSK No. 01/Abtr-Yk/VIII/2025 di BPSK, Kota Yogyakarta, 19 Desember 2025.

BPSK Kota Yogyakarta didasari oleh Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang berisi tentang risiko akuisisi dan dampak peralihan perusahaan yang mengakibatkan beralihnya kendali atas usaha yang diakuisisi beserta dengan tanggung jawab yang harus diselesaikan di dalamnya,¹⁷ sehingga PT. B dibebani tanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada SA dan diputuskan oleh BPSK Kota Yogyakarta bahwa PT. B turut bertanggung jawab atas wanprestasi yang terjadi.¹⁸

Upaya hukum dalam penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui jalur litigasi dan non-litigasi. penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (Pengadilan Negeri) umumnya dikenal sebagai proses yang memakan waktu lama, memiliki biaya yang tinggi, serta prosedural yang rumit.¹⁹ Sesuai dengan amanat UUPK, diperlukan sebuah mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan (*non-litigation*) yang bersifat alternatif (*Alternative Dispute Resolution/ADR*).²⁰ Mekanisme ADR diwujudkan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di tingkat kabupaten/kota, yang secara khusus diamanatkan untuk

¹⁷ Pasal 125 ayat (3) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

¹⁸ Wawancara dengan Martinus Suranto, Arbiter, BPSK Kota Yogyakarta, tanggal 8 Januari 2026.

¹⁹ Herul, dkk., "Gugatan Sederhana Dalam Proses Beracara," *Jurnal Litigasi Amsir*, Vol. 9:2 (Februari 2022), hlm. 123.

²⁰ Eka Octha Reza, "Implementasi Peranan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Berbasis Keadilan: Peluang dan Tantangan," *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, Vol. 6:1 (Juni 2024), hlm. 33.

memberikan layanan penyelesaian sengketa yang cepat, murah, dan sederhana.²¹ Kompleksitas sengketa properti yang ditangani melalui BPSK tidak dapat dilepaskan dari dimensi hukum yang melibatkan UUPK. Hal ini menimbulkan implikasi hukum terhadap pemulihan hak konsumen. Oleh karena itu, upaya pemenuhan hak SA selaku konsumen dalam sengketa jalur non-litigasi merupakan amanat dari undang-undang yang dapat ditempuh melalui BPSK Kota Yogyakarta selaku lembaga swadaya konsumen, sehingga sengketa jual beli perumahan yang terjadi antara SA dengan PT. A yang kemudian diakuisisi oleh PT. B dan dilaporkan ke BPSK Kota Yogyakarta dapat melahirkan Putusan BPSK No. 01/Abtr/BPSK-YK/VIII/2025 sebagai salah satu bentuk upaya dari mekanisme pemenuhan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.²²

Di BPSK Kota Yogyakarta, laporan atas sengketa di sektor properti secara konsisten menjadi salah satu yang mendominasi pengaduan yang diterima oleh BPSK Kota Yogyakarta.²³ Hal ini menunjukkan bahwa sengketa properti adalah permasalahan empiris yang mendesak di wilayah ini dan memerlukan kajian mendalam dan terperinci.

²¹ Farah Septiana Chelly, "Implikasi Hukum Dualisme Pengaturan Penyelesaian Sengketa Konsumen di Sektor Jasa Keuangan di Indonesia," Skripsi mahasiswa Universitas Muhammadiyah Sumatra Barat (2022), hlm. 17.

²² Binsar Halomoan Siburian, "Peran Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Dalam Menyelesaikan Sengketa Konsumen (Studi Pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Medan)," *Jurnal Retentum*, Vol. 4:2 (September 2022), hlm. 328-338.

²³ Wawancara dengan Ketua BPSK Kota Yogyakarta 3 Desember 2025.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penyusun bisa menarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tinjauan terhadap pelanggaran oleh pelaku usaha atas hak-hak konsumen dalam sengketa jual-beli bangunan perumahan menurut Putusan BPSK Kota Yogyakarta No. 01/Abtr/BPSK-YK/VIII/2025?
2. Bagaimana kesesuaian implementasi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terhadap pemenuhan hak-hak konsumen dalam prosedur penyelesaian sengketa properti oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui tentang hak-hak konsumen yang dilanggar oleh pelaku usaha dalam kasus sengketa properti yang terjadi di salah satu daerah di Provinsi Yogyakarta melalui BPSK Kota Yogyakarta sehingga mengakibatkan dikeluarkannya Putusan BPSK No. 01/Abtr/BPSK-YK/VIII/2025 dalam mekanisme penyelesaian sengketa jual beli perumahan.
- b. Untuk mengetahui kesesuaian penerapan perlindungan konsumen dalam sengketa properti jual beli perumahan yang dilaksanakan melalui metode arbitrase di BPSK Kota Yogyakarta.

D. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam mekanisme perlindungan hukum yang berkembang dalam sektor properti (tempat tinggal) yang dibutuhkan oleh masyarakat sebagai salah satu bagian dari kebutuhan primer yang perlu dipenuhi. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 terhadap konsumen yang mengalami sengketa dalam transaksi yang melibatkan properti dan diharapkan bisa membantu penyusun yang melakukan penelitian sejenis, sebagai referensi yang relevan.

b. Kegunaan Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi tambahan dan pengetahuan bagi penyusun maupun pembaca serta menjadi alat pembelajaran agar dapat mencegah terjadinya pelanggaran hak konsumen dalam akad perjanjian jual beli maupun sewa menyewa properti sebagaimana yang telah diatur oleh undang-undang.

E. Telaah Pustaka

Berdasarkan tema penelitian yang dilakukan oleh penulis terhadap penelitian-penelitian berkaitan, dipaparkan sebagian inti sari dari penelitian yang telah dilakukan oleh penyusun lain sebelumnya. Penelitian yang dipaparkan merupakan hasil penelitian dari berbagai literatur lain di Indonesia yang masih

memiliki kesamaan pembahasan dengan penelitian ini.

Karya tulis *pertama* merupakan penelitian oleh Faiq Hidayat dalam skripsi yang berjudul, *Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Properti Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta Tahun 2014-2015*, penelitian tersebut menyimpulkan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa properti di BPSK pada periode 2014-2015 masih belum efektif karena putusannya tidak memiliki kekuatan eksekutorial yang mutlak. Skripsi yang disusun oleh Faiq Hidayat dan penelitian ini memiliki persamaan yang sangat signifikan, yakni penggunaan metode pendekatan yuridis empiris (*field research*) dengan mengambil lokasi studi di BPSK Kota Yogyakarta dan berfokus pada objek sengketa properti. Perbedaan utamanya terletak pada lini waktu dan fokus analisis; penelitian oleh Faiq Hidayat memotret data lampau (2014-2015) dengan menekankan aspek teknis mengenai efektifitas peran BPSK, sedangkan skripsi penyusun mengkaji implementasi perlindungan hukum terhadap kondisi aktual untuk melihat perkembangan efektivitas dan hambatan eksekusi putusan saat ini.²⁴

Karya tulis *kedua* merupakan penelitian yang dilakukan oleh Skripsi Reza Pahlevi di Tahun 2018 yang berjudul "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Konsumen Antara Ny. Neni Aripriyanti Dengan PT. Anastra Bangun Sarana Properti" memberikan gambaran mendalam mengenai sengketa properti yang berlanjut hingga tingkat kasasi di Mahkamah Agung. Penelitian ini berfokus pada

²⁴ Faiq Hidayat, "Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Properti Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta Tahun 2014-2015," *skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2016).

analisis yuridis terhadap pembatalan putusan BPSK oleh Pengadilan Negeri yang kemudian dikuatkan oleh Mahkamah Agung terkait wanprestasi pengembang (*developer*). Persamaan dengan skripsi penyusun terletak pada objek substansi yaitu sengketa konsumen di sektor properti dan keterlibatan BPSK sebagai lembaga awal dalam pemberian putusan. Perbedaan yang terdapat dalam penelitian oleh Pahlevi terletak pada studi kasus normatif-yuridis terhadap satu putusan spesifik yang terjadi hingga ke tingkat MA, sementara skripsi penyusun merupakan studi empiris yang memotret implementasi perlindungan hukum pada sengketa property yang diputuskan oleh BPSK Kota Yogyakarta melalui proses arbitrase.²⁵

Karya tulis *ketiga* merupakan penelitian yang ditulis oleh Noviandy Eka Ramadhani (2025) berjudul "Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Penyelesaian Sengketa Pembelian Perumahan Melalui *Developer* Perumahan (Studi Pada BPSK Kota Malang)" mengkaji mengenai efektivitas perlindungan konsumen dalam sengketa perumahan di tingkat daerah. Inti sarinya menekankan pada fungsi BPSK sebagai mediator dan arbiter dalam pemenuhan hak-hak konsumen yang telah dirugikan oleh pengembang properti. Penelitian ini memiliki persamaan yang sangat kuat dengan skripsi penyusun dalam hal subjek, yaitu sengketa perumahan dan lembaga yang dikaji, BPSK. Adapun perbedaan utamanya terletak pada lokasi penelitian. oleh Noviandy Eka Ramadhani mengambil lokasi penelitian di Kota Malang, sedangkan skripsi penyusun berfokus pada

²⁵ Reza Pahlevi, "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Konsumen Antara Ny. Neni Aripriyanti Dengan PT. Anastra Bangun Sarana Properti," Skripsi mahasiswa Universitas Bhayangkara Jakarta Raya (2018).

implementasi perlindungan konsumen yang secara spesifik terjadi di BPSK Kota Yogyakarta.²⁶

Karya tulis *keempat* merupakan penelitian yang dituliskan oleh Ferdiyan Ganesha dkk. dan dipublikasikan pada tahun 2022 dalam jurnal "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Konsumen pada BPSK (Studi Kasus Putusan BPSK Kota Lubuklinggau)" menelaah mengenai kewenangan dan proses formal dalam penyelesaian sengketa melalui jalur arbitrase di BPSK Lubuklinggau. Penelitian ini menyimpulkan bahwa proses penyelesaian sengketa harus sesuai dan berkenaan dengan limitasi kewenangan yang diatur dalam Kepmenperindag No. 350/2001. Persamaan dengan skripsi penyusun terletak pada penggunaan BPSK sebagai objek lembaga penelitian penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan. Namun, perbedaannya sangat jelas pada fokus materi dan lokasi; Ganesha dkk. berfokus pada sengketa konsumen secara umum dengan metode arbitrase di Lubuklinggau, sementara penyusun menitikberatkan implementasi perlindungan hukum khusus sengketa properti di BPSK Kota Yogyakarta.²⁷

Karya tulis *kelima* merupakan penelitian Ratih Ratna Putri dan Diman Ade Mulada (2022) menganalisis sengketa pembelian rumah pada PT Varindo Lombok Inti yang dipicu oleh kerusakan bangunan akibat gempa dan ketidaksesuaian

²⁶ Noviany Eka Ramadhani, "Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Penyelesaian Sengketa Pembelian Perumahan Melalui *Developer* Perumahan (Studi Pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Malang)," *Skripsi* mahasiswa Universitas Muhammadiyah Malang (2025).

²⁷ Ferdiyan Ganesha, dkk., "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Konsumen Pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Studi Kasus Putusan Bpsk Kota Lubuklinggau Nomor: 002/P.Arbitrase/BPSK-LLG/IV/2021)," *Lex Stricta: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1:2 (Desember 2022).

spesifikasi. Penyusun menelaah proses hukum yang panjang mulai dari BPSK Mataram hingga tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung. Persamaan dengan skripsi penyusun terletak pada objek kajian materiil yaitu sengketa konsumen di sektor perumahan. Perbedaan yang signifikan adalah pada metode penelitian; karya ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif dengan studi kasus putusan pengadilan, sementara skripsi penyusun menggunakan pendekatan empiris untuk melihat implementasi perlindungan hukum secara langsung di lapangan.²⁸

Dari beberapa karya tulis yang telah dijabarkan oleh penyusun, dapat ditarik kesimpulan bahwa belum ada penelitian yang secara khusus menelaah mengenai implementasi perlindungan konsumen dalam sengketa properti melalui BPSK Kota Yogyakarta, sehingga penelitian ini diharapkan dapat melengkapi penelitian-penelitian terdahulu dan lebih relevan dengan fenomena yang terjadi di era saat ini.

F. Kerangka Teoritik

1. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum pada dasarnya adalah upaya sadar untuk memberikan pengayoman kepada subjek hukum (individu dan badan hukum) untuk mendapatkan keuntungan menikmati semua hak-hak perdata yang diberikan oleh hukum, serta mencegah dan memulihkan kerugian

²⁸ Ratih Ratna Putri & Diman Ade Mulada, "Analisis Sengketa Konsumen Dalam Pembelian Rumah Pada Pt Varindo Lombok Inti (Studi Kasus Putusan No 40 Pk/Pdt.Sus-Bpsk/2020)," *Jurnal Commerce Law*, Vol. 2:2 (December 2022).

akibat pelanggaran hak tersebut.²⁹ Menurut Philipus M. Hadjon, diungkapkan bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenang-wenangan. Dinyatakan Kembali oleh Philipus M. Hadjon, jika perlindungan hukum yang diimplikasikan ke dalam kehidupan masyarakat dapat diklasifikasikan menjadi dua, yakni perlindungan preventif dan perlindungan represif.³⁰³¹

Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dengan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan sebelum keputusan pemerintah menjadi definitif.³² Dalam konteks sengketa perumahan, perlindungan hukum bertujuan untuk menjamin kepastian hukum serta menciptakan keseimbangan antara hak dan kewajiban bagi konsumen dan pengembang agar tidak ada pihak yang

²⁹ Luthvi Febryka Nola, "Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI)," *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 7:1 (Juni 2016), hlm. 39-40.

³⁰ "Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli," <https://hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc>, akses 4 November 2025.

³¹ Perlindungan preventif adalah upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sebelum terjadinya pelanggaran, sengketa, atau penerbitan keputusan yang merugikan. Tujuannya adalah untuk mencegah kerugian dan memberikan kepastian hukum di awal. Di samping itu, perlindungan represif adalah upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum setelah terjadinya pelanggaran, sengketa, atau penerbitan keputusan yang telah menimbulkan kerugian. Tujuannya adalah untuk memulihkan hak yang dilanggar dan memberikan sanksi.

³² Daffa Arya Prayoga, dkk., "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional," *Sovereignty : Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*, Vo. 2:2 (2023), hlm. 191-192.

merasa dirugikan secara sepihak dalam transaksi jual beli.³³ Selain itu, perlindungan hukum juga berfungsi sebagai mekanisme untuk memulihkan keadaan apabila terjadi pelanggaran hak yang dilakukan oleh pelaku usaha yang tidak beritikad baik dalam menjalankan usahanya.³⁴

Dalam penelitian skripsi ini, teori perlindungan hukum digunakan untuk menganalisis putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta dalam kasus jual beli "rumah fiktif". Teori ini relevan untuk membedah bagaimana BPSK menjalankan fungsi perlindungan hukum represif melalui mekanisme arbitrase untuk memulihkan hak konsumen yang telah membayar lunas namun tidak mendapatkan rumahnya. Analisis ini digunakan untuk menilai mengenai implementasi putusan BPSK yang menghukum pengembang penerus (PT B) untuk mengganti kerugian jika sudah mencerminkan tujuan hukum yaitu memberikan pengayoman dan kepastian hukum bagi konsumen yang menjadi korban wanprestasi pengembang.

2. Teori Tanggung Jawab Hukum

Konsep mengenai tanggung jawab hukum dinyatakan oleh Hans Kelsen, bahwa seseorang dapat dikatakan bertanggungjawab untuk suatu

³³ Rida Ardiana, dkk., "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Serta Hak Dan Kewajiban Developer," *Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, Vol. 1:1 (Desember 2024), hlm. 27.

³⁴ Grace Natali Mamuaya, dkk., "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Pembelian Rumah Secara Kredit Atas Penerapan Klausula Baku Oleh Developer," *JHHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora, dan Politik*, Vol. 5:6 (2025), hlm. 4950.

perbuatan apabila individu yang bersangkutan bisa dikenakan sanksi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya. Terdapat dua macam teori pertanggungjawaban yang dapat dibedakan, yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolut responsibility*).³⁵ Ketentuan mengenai pertanggungjawaban hukum karena suatu perbuatan melawan hukum dapat dijumpai pada Buku III bab 3 BW/KUHPerdata. Undang-undang telah menetapkan bahwa adanya kerugian yang disebabkan akibat suatu perbuatan melawan hukum dapat menyebabkan adanya tanggung gugat terhadap pelaku dan pelaku yang terbukti melakukan kesalahan akan dibebani sanksi atau tanggung jawab hukum.³⁶

Dalam hukum perdata, prinsip tanggung jawab didasarkan pada unsur kesalahan atau kelalaian, yaitu pelaku usaha wajib mengganti kerugian konsumen jika terbukti melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materiil maupun immateriil.³⁷ Di samping itu, dalam perkembangan hukum modern, dikenal juga sebagai prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) yang mengharuskan pelaku usaha bertanggung jawab atas kerugian konsumen tanpa perlu

³⁵ Asshiddiqie Jimly dan Ali Safa'at M., *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum* (Jakarta: Setjen & Kepanitiaan MK-RI, 2006), hlm. 61.

³⁶ Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata* (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2020), hlm. 13.

³⁷ Victoria Chrisye Gledies Ruth Rokot, dkk., "Tanggung Jawab Pelaku Usaha/Penjual Terhadap Barang Yang Tidak Sesuai Dengan Iklan Pada Situs Jual-Beli Online," *Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT Lex Administratum*, Vol. 12:3 (Mei 2024), hlm. 228.

membuktikan adanya unsur kesalahan, terutama jika produk yang dihasilkan cacat atau berbahaya bagi konsumen.³⁸ Hal ini sejalan dengan ketentuan undang-undang yang mewajibkan pelaku usaha untuk beritikad baik dan bertanggung jawab penuh atas kegiatan usahanya agar tidak merugikan masyarakat luas.³⁹

Teori tanggung jawab hukum ini digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis beban kewajiban yang dijatuhkan kepada PT. B selaku pengembang yang mengakuisisi PT A. Teori ini diterapkan untuk membuktikan bahwa PT B bertanggung jawab untuk mengganti kerugian konsumen, meskipun konsumen tidak melakukan transaksi langsung dengan PT B. Teori ini menunjukkan bahwa pengalihan aset perusahaan secara otomatis diikuti dengan pengalihan tanggung jawab hukum untuk menyelesaikan sengketa yang belum tuntas, sehingga hak konsumen untuk mendapatkan ganti rugi tetap terjamin.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan atau yuridis empiris. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara

³⁸ Puteri Hikmawati, dkk., "Tanggung Jawab Pelaku Usaha dalam Perlindungan Konsumen: Perbandingan Pengaturan Beberapa Negara," *Foreign Legislation Analysis*, (November 2024), hlm. 59.

³⁹ *Ibid.*, 64.

mendalam, studi kasus, atau analisis dokumen. Data dikumpulkan dalam bentuk teks, gambar, atau rekaman audio yang rinci agar memungkinkan adanya analisis mendalam terhadap suatu topik permasalahan. Penelitian dilakukan secara langsung di BPSK Kota Yogyakarta dalam periode waktu tertentu.⁴⁰

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif menggabungkan analisis deskriptif dan kualitatif untuk menggambarkan fenomena secara detail menggunakan data non-numerik seperti teks atau ucapan. Tujuannya adalah untuk memahami secara mendalam suatu kejadian, perilaku, persepsi, atau kondisi sosial.⁴¹

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan kualitatif bertujuan untuk memahami fenomena dari sudut pandang yang lebih mendalam dan menyeluruh. Penyusun menggunakan pendekatan deskriptif untuk menggali pemahaman mendalam tentang persepsi, sikap, atau makna yang diberikan subjek penelitian terhadap fenomena tertentu. Tujuan utamanya adalah untuk mendapatkan wawasan yang kaya tentang konteks dan pengalaman subjek. Sumber data diambil melalui wawancara dan studi kasus di BPSK Kota Yogyakarta.⁴²

⁴⁰ Nurazizah, dkk., *Metodologi Penelitian* (Maros: Cendekia Publisher, 2024), hlm. 9.

⁴¹ Ibid, hlm. 11.

⁴² Ibid, hlm. 12.

4. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan untuk menyusun penelitian adalah:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi wawancara di BPSK Kota Yogyakarta dan data-data mengenai kronologi kasus yang ada di BPSK Kota Yogyakarta.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini terdiri atas peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum perlindungan konsumen dan transaksi elektronik, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, kemudian literatur yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap konsumen dan properti dalam hukum, seperti buku-buku hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian, artikel hukum, serta pendapat para ahli. Beberapa di antaranya mencakup karya dari literatur-literatur yang diterbitkan baik secara nasional dan internasional yang mendukung analisis terhadap isu hukum yang diteliti dalam skripsi ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yang digunakan meliputi sumber-sumber penunjang yang membantu memahami dan menjelaskan istilah hukum, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum, dan Ensiklopedia Hukum Indonesia, serta data dari situs resmi Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum (JDIH) yang berfungsi untuk memastikan keabsahan peraturan perundang-undangan yang dijadikan acuan dalam penelitian ini, serta situs daring yang dapat menunjang penelitian dan memberikan tambahan informasi yang sedang diteliti.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui wawancara dan studi kronologi kasus dengan menelaah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap konsumen dalam sengketa properti yang terjadi di Yogyakarta. Data diperoleh dari wawancara melalui BPSK Kota Yogyakarta, peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, dan dokumen hukum terkait.

6. Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis, yaitu dengan menguraikan data yang diperoleh melalui wawancara, studi kasus, isi peraturan perundang-undangan, doktrin, dan pendapat para ahli hukum, kemudian mengaitkannya secara sistematis guna menjawab rumusan masalah serta menarik kesimpulan yang sesuai dengan tujuan penelitian ini.

H. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang dilakukan bertujuan untuk memberikan gambaran secara terstruktur dan sistematis mengenai materi-materi pembahasan yang akan dicantumkan dalam penelitian ini. Berikut adalah sistematika pembahasan yang dimaksud:

Bab *pertama* memaparkan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab *kedua* berisi tentang tinjauan pustaka menguraikan teori-teori dan ketentuan hukum yang relevan dengan perlindungan hukum terhadap konsumen dalam sengketa properti.

Bab *ketiga* menelaah tentang rumusan masalah pertama yang membahas mengenai perkara dan pelanggaran-pelanggaran hak konsumen dalam transaksi terkait.

Bab *keempat* membahas rumusan masalah kedua mengenai kesesuaian BPSK dalam mengimplementasikan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen untuk memenuhi hak dan perlindungan hukum bagi konsumen dalam sengketa jual beli perumahan.

Bab *kelima* atau penutup berisi tentang kesimpulan dari hasil penjabaran pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya dan juga masukan dari penyusun dari hasil analisis penelitian.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dari penelitian yang telah dilaksanakan, maka dapat ditarik Kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelanggaran hak konsumen yang dilakukan oleh pelaku usaha dalam sengketa *a quo* dikualifikasikan sebagai wanprestasi atas transaksi jual beli "rumah fiktif", di mana konsumen tidak mendapatkan fisik bangunan dan kepastian hukum yang dijanjikan. Berdasarkan analisis terhadap Putusan BPSK Nomor 1/Abtr/BPSK-YK/VIII/2025, Majelis Arbitrase menerapkan konstruksi hukum bahwa tanggung jawab atas pelanggaran tersebut tidak gugur meskipun terjadi pengalihan proyek dari PT A ke PT B. Melalui penerapan doktrin *Successor Liability* (tanggung jawab penerus), PT B selaku pengembang pengakuisisi secara sah dibebankan kewajiban untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp154.000.000,00 kepada konsumen. Hal ini menegaskan bahwa dalam perspektif perlindungan konsumen, pengalihan aset perusahaan (proyek perumahan) tidak dapat dipisahkan dari pengalihan liabilitasnya, sehingga dalil pelaku usaha untuk melepaskan tanggung jawab karena ketiadaan aliran dana langsung dari konsumen harus dikesampingkan demi mencegah terjadinya *unjust enrichment* (memperkaya diri secara tidak adil) di atas kerugian konsumen.

2. Pertanggungjawaban hukum yang dibebankan kepada PT B sebagai pengembang penerus atas kerugian yang diderita konsumen SA dari perikatan sebelumnya dengan PT A, merupakan manifestasi konkret dari doktrin *Successor Liability* dalam perlindungan konsumen, yang mengesampingkan prinsip entitas terpisah (*separate legal entity*) ketika terjadi pengalihan proyek perumahan. Majelis BPSK secara tepat menafsirkan bahwa pengalihan aset properti secara otomatis menyertakan pengalihan liabilitas atau kewajiban hukum yang melekat padanya—sebagaimana dianalogikan dengan risiko pada benda bergerak—sehingga PT B tidak dapat melepaskan diri dari tuntutan ganti rugi sebesar Rp154.000.000,00 meskipun tidak menerima pembayaran langsung dari konsumen. Putusan ini menegaskan keberpihakan hukum pada prinsip *Strict Liability* (tanggung jawab mutlak) pelaku usaha untuk mencegah terjadinya *Unjust Enrichment* (memperkaya diri secara tidak adil) di atas kerugian konsumen, sekaligus memberikan jaminan pemulihan hak (*restitutio in integrum*) berupa pengembalian dana penuh akibat kegagalan serah terima fisik bangunan.

B. Saran

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

1. Kepada Pemerintah Pusat dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) sebagai pemegang kekuasaan legislasi, disarankan untuk segera melakukan revisi terbatas terhadap Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen atau menerbitkan peraturan turunan setingkat Peraturan Pemerintah yang secara spesifik mengatur penguatan kewenangan eksekutorial Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Penguatan ini harus mencakup pemberian wewenang administratif yang bersifat *dwangsom* (uang paksa) dan kewenangan untuk menerbitkan rekomendasi pencabutan izin usaha serta memasukkan pelaku usaha ke dalam daftar hitam (*blacklist*) nasional yang terintegrasi dengan sistem *Online Single Submission* (OSS), sehingga putusan BPSK tidak lagi bergantung sepenuhnya pada *fiat* eksekusi pengadilan yang memakan waktu, melainkan memiliki daya paksa administratif yang mampu memberikan efek jera (*deterrent effect*) bagi pengembang properti yang wanprestasi atau beritikad buruk.
2. Bagi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta dan Kementerian Perdagangan, disarankan untuk segera menindaklanjuti preseden persidangan daring yang telah dilakukan dengan menyusun dan menetapkan Standar Operasional Prosedur (SOP) baku mengenai *Online Dispute Resolution* (ODR). SOP ini diperlukan agar mekanisme persidangan virtual—mulai dari pemanggilan elektronik (*e-summons*), pemeriksaan bukti digital, hingga pembacaan putusan—memiliki landasan yuridis formal yang kuat dan seragam,

guna mengantisipasi potensi gugatan pembatalan putusan arbitrase di kemudian hari dengan alasan cacat prosedur, sekaligus untuk memperluas akses keadilan bagi konsumen yang terkendala jarak geografis dengan pelaku usaha. Selain itu, BPSK disarankan untuk membangun nota kesepahaman (MoU) dengan Dinas Perizinan dan Kepolisian setempat sebagai langkah taktis untuk memblokir akses administrasi pengembang yang terbukti mengabaikan putusan arbitrase.

3. Kepada masyarakat luas selaku konsumen, khususnya calon pembeli properti, disarankan untuk meningkatkan kewaspadaan hukum dengan menerapkan prinsip *Caveat Emptor* (pembeli harus berhati-hati) secara lebih ketat sebelum melakukan transaksi perumahan. Konsumen dihimbau untuk tidak hanya tergiur oleh brosur pemasaran, melainkan wajib melakukan uji tuntas (*due diligence*) terhadap rekam jejak pengembang, status kepemilikan tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta memastikan bahwa pengembang tersebut memiliki kredibilitas finansial yang sehat. Edukasi mandiri ini krusial mengingat skema *pre-project selling* yang umum terjadi di Indonesia menempatkan konsumen pada posisi yang sangat rentan, sehingga verifikasi terhadap legalitas dan fisik bangunan harus menjadi prasyarat mutlak sebelum penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).

Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang.

Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

A. Buku

Badruzaman, Mariam Darius. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

Abbas, Syahrizal. *Mediasi di Pengadilan dalam Perkara Perdata Properti*. Jakarta: Kencana, 2021.

Abdurasyid, Priyatna. *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa: Suatu Pengantar*. Jakarta: Fikahati Aneska, 2022.

Adjie, Habib. *Tanggung Jawab PPAT dalam Sengketa Jual Beli Tanah*. Bandung: Refika Aditama, 2022.

Adolf, Huala. *Hukum Arbitrase Internasional: Konsep dan Praktik*. Jakarta: Kencana, 2022.

Adonara, Firman Floranta. *Hukum Perlindungan Konsumen: Teori dan Praktik di Indonesia*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2021.

Aisyah, Rr. Herini Siti. *Hukum Perlindungan Konsumen E-Commerce*. Yogyakarta: Deepublish, 2023.

- Andiyan, dkk. *Hukum Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Yogyakarta: Deepublish, 2021.
- Arijanta, Setya Budi. *Hukum Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah dan Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Christiawan, Rio. *Hukum Bisnis Kontemporer*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Dananjaya, Putu Bagus, dkk. *Buku Ajar Hukum Perancangan Kontrak*. Denpasar: Pustaka Larasan, 2024.
- Dharsana, I Made Pria. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB): Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Djumikasih, dkk. *Hukum Perdata: Buku Ajar*. Yogyakarta: Deepublish, 2022.
- Fakhriah, Efa Laela. *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Non-Litigasi)*. Bandung: Alumni, 2021.
- Fuady, Munir. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah dalam Sistem Pre-Project Selling*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2022.
- Hansen, Seng. *Manajemen Kontrak Konstruksi*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2021.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Arbitrase dalam Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata: Gugatan Sengketa Properti*. Jakarta: Sinar Grafika, 2023.
- Harahap, Pardamean. *Arbitrase Penyelesaian Sengketa Konsumen: Final dan Mengikat*. Yogyakarta: Deepublish, 2022.
- Harahap, Pardamean. *Pelaksanaan Putusan Arbitrase BPSK yang Bersifat Final*. Yogyakarta: Deepublish, 2023.
- Hardjomuljadi, Sarwono. *Aspek Hukum & Penyelesaian Sengketa Konstruksi*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Hasanah, Uswatun. *Hukum Jaminan: Konsep dan Pengaturannya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2021.
- HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pertanahan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.

- HS, Salim. *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2025.
- Irianto, Kartika Dewi, dkk. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Yogyakarta: Deepublish, 2022.
- Joesoef, Iwan Erar. *Hukum Perjanjian: Asas, Teori, & Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Karjono. *Perjanjian Lisensi Pengalihan Hak Cipta Program Komputer*. Bandung: Alumni, 2023.
- Khairani. *Pengantar Hukum Perburuhan dan Ketenagakerjaan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2021.
- Khairani. *Kepastian Hukum Hak Pekerja Outsourcing Ditinjau dari Konsep Hubungan Kerja*. Jakarta: Rajawali Pers, 2023.
- Khisni, H. A. *Hukum Arbitrase Syariah di Indonesia*. Semarang: Unissula Press, 2021.
- Kosasih, Johannes Ibrahim. *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Kusumadewi, Yessy & Sharon, Grace. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Surabaya: Lembaga Fatimah Azzahrah, 2022.
- Kusumohamidjojo, Budiono. *Analisis Dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Lewis, Arthur. *Hukum yang Berhubungan dengan Penjualan Barang dan Pengalihan Hak Milik*. Bandung: Nusa Media, 2021.
- Makarim, Edmon. *Transaksi Digital dan Kepastian Hukum Konsumen*. Jakarta: Rajawali Pers, 2021.
- Makarim, Edmon. *Penyelesaian Sengketa Online (Online Dispute Resolution)*. Jakarta: Rajawali Pers, 2022.
- Manurung, Adler Haymans, dkk. *Restrukturisasi Perusahaan: Merger, Akuisisi dan Konsolidasi serta Pembiayaannya*. Jakarta: Penerbit Universitas Bhayangkara, 2023.
- Munawir, Zaini. *Peraturan dan Undang-undang Hukum Bisnis di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish, 2025.

- Nasokha & Noor, Ganis Vitayanty. *Eksekusi Jaminan Fidusia Akibat Debitur Wanprestasi*. Yogyakarta: Deepublish, 2023.
- Niar, H., dkk. *Etika Bisnis dan Dinamika Persaingan Usaha*. Bandung: Media Sains Indonesia, 2023.
- Nugroho, Susanti Adi. *Perlindungan Konsumen dan Persaingan Usaha*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Nugroho, Susanti Adi. *Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui BPSK*. Jakarta: Kencana, 2023.
- Oslami, Ahmad Fikri. *Klausula Eksonerasi dan Perlindungan Konsumen*. Palembang: Noer Fikri Offset, 2021.
- Panjaitan, Hulman. *Hukum Perlindungan Konsumen: Reposisi dan Penguatan Kelembagaan BPSK*. Jakarta: Jala Permata Aksara, 2021.
- Pratama, Bisma Putra & Viana, Wira Okta. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandung: Widina Media Utama, 2025.
- Rahmadi, Takdir. *Hukum Lingkungan dalam Pembangunan Perumahan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2021.
- Riyadi, Eko. *Pembatalan Putusan Arbitrase oleh Pengadilan*. Yogyakarta: UII Press, 2021.
- Salmon, Harly Clifford Jonas, dkk. *Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Bandung: Widina Media Utama, 2025.
- Sami'an. *Manajemen Konstruksi dan Klaim Konstruksi*. Yogyakarta: Deepublish, 2024.
- Santoso, Urip. *Penyelesaian Sengketa Tanah: Tinjauan Hukum dan Studi Kasus*. Jakarta: Kencana, 2022.
- Sembiring, Susanti. *Hukum Perbankan dan Lembaga Pembiayaan*. Bandung: Nuansa Aulia, 2024.
- Serfianto, R. *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offset, 2021.
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Shofie, Yusuf. *Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Pelaku Usaha*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2021.

- Shubhan, Hadi. *Kedudukan Konsumen Perumahan dalam Kepailitan Pengembang*. Jakarta: Kencana, 2023.
- Siregar, Jehansyah. *Hukum Rumah Susun: Problematika dan Solusi*. Jakarta: UI Press, 2022.
- Sitorus, Oloan. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: STPN Press, 2021.
- Soemartono, Gatot. *Eksekusi Putusan Arbitrase Nasional dan Internasional*. Jakarta: Tata Nusa, 2022.
- Sudiarto & Anggraeni, Rr. Dewi. *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Kencana, 2022.
- Sulianta, Feri. *Etika Profesi Teknologi Informasi*. Yogyakarta: Andi Offset, 2024.
- Suryita. *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish, 2021.
- Tan, Kamello. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*. Bandung: Alumni, 2022.
- Tim Penulis Hukum. *Mafia Tanah: Modus Operandi dan Penegakan Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Tim Penulis. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Properti*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2022.
- Tim Penulis. *Akibat Hukum Pernyataan Pailit Terhadap Developer Perumahan*. Makassar: Nas Media Pustaka, 2023.
- Tim Penulis Widina. *Hukum Perlindungan Konsumen: Teori, Regulasi, dan Praktik*. Bandung: Widina Bhakti Persada, 2025.
- Wajdi, Farid, dkk. *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Jakarta: Sinar Grafika, 2023.
- Widjaja, Gunawan. *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Konsumen*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Widiarty, W.S. *Hukum Perlindungan Konsumen di Era Globalisasi*. Jakarta: Publika Global Media, 2024.
- Widiastuti, Nindy. *Buku Ajar Pengantar Bisnis*. Solok: Insan Cendekia Mandiri, 2021.

- Wignjosumarto, Parwoto. *Eksekusi Hak Tanggungan: Sengketa Kredit Macet Perumahan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Wijaya, N. Budi Arianto. *Aspek Hukum Jasa Konstruksi*. Yogyakarta: Andi Offset, 2021.
- Fuady, Munir. *Doktrin-Doktrin Modern dalam Corporate Law dan Eksistensinya dalam Hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- HS, H. Salim. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Khairandy, Ridwan. *Perseroan Terbatas: Doktrin, Peraturan Perundang-Undangan, dan Yurisprudensi*. Yogyakarta: Total Media, 2009.
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990.
- Nugroho, Susanti Adi. *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Setiawan, R. *Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 1987.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Grasindo, 2000.
- Sidabalok, Janus. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Sutiyoso, Bambang. *Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Yogyakarta: Citra Media, 2006.
- Widjaja, Gunawan, dan Ahmad Yani. *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- Winarta, Frans Hendra. *Hukum Penyelesaian Sengketa: Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Zulham. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.

- Atmadja, I Dewa Gede. *Metodologi Penelitian Hukum: Kompetensi dan Praktik*. Malang: Madani Media, 2023.
- Creswell, John W. & Creswell, J. David. *Research Design: Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitatif, dan Campuran (Edisi Terjemahan)*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2021.
- Efendi, Jonaedi. *Metode Penulisan Skripsi dan Tesis Hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2022.
- Fajar, Mukti & Achmad, Yulianto. *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2021.
- Hardani, dkk. *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*. Yogyakarta: Pustaka Ilmu, 2022.
- Hayat. *Metodologi Penelitian Administrasi Publik*. Jakarta: Kencana, 2023.
- Hermawan, Iwan. *Metodologi Penelitian Pendidikan (Kuantitatif, Kualitatif dan Mixed Method)*. Kuningan: Hidayatul Quran, 2021.
- Ishaq. *Metode Penelitian Hukum: Teori dan Praktik*. Bandung: Alfabeta, 2021.
- Kuswarno, Engkus. *Fenomenologi dalam Penelitian Ilmu Sosial*. Bandung: Widya Padjadjaran, 2021.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum: Legal Research (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana, 2022.
- Miles, Matthew B., Huberman, A. Michael, & Saldaña, Johnny. *Analisis Data Penelitian Kualitatif (Edisi Terjemahan)*. Jakarta: UI Press, 2023.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi)*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2021.
- Nasrullah, Rulli. *Metode Etnografi Virtual (Netnografi)*. Jakarta: Prenada Media, 2024.
- Prastowo, Andi. *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2021.
- Putra, Nusa. *Penelitian Hukum Interdisipliner*. Jakarta: Rajawali Pers, 2021.
- Rahardjo, Mudjia. *Studi Kasus: Desain dan Metode*. Jakarta: Rajawali Pers, 2022.

- Riyanto, Slamet. *Metode Penelitian Bisnis dan Ekonomi*. Yogyakarta: Andi Offset, 2022.
- Siyoto, Sandu & Sodik, Ali. *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2021.
- Sonata, Depri Liber. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Bandar Lampung: Unila Press, 2022.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2022.
- Sugiyono. *Mixed Methods Research: Metode Penelitian Campuran*. Bandung: Alfabeta, 2021.
- Tim Penulis. *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Deepublish, 2024.
- Tim Penulis. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah: Skripsi, Tesis, Disertasi*. Yogyakarta: Bahana Publishing, 2023.
- Triandini, Evi, dkk. *Systematic Literature Review (SLR): Pengantar dan Praktik*. Yogyakarta: Deepublish, 2022.
- Wibowo, Adi. *Manajemen Referensi dengan Mendeley & Zotero*. Magelang: Unimma Press, 2021.
- Yusuf, A. Muri. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Abd.ussalam, H. R. *Teori Hukum: Suatu Pengantar dengan Pendekatan Tematik*. Jakarta: PTIK Press, 2021.
- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)*. Jakarta: Pasca Sarjana FH UI, 2022.
- Ali, Zainuddin. *Sosiologi Hukum: Penegakan, Realitas, dan Nilai Moralitas*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Arief, Barda Nawawi. *Mediasi Penal: Penyelesaian Perkara Pidana di Luar Pengadilan*. Semarang: Pustaka Magister, 2021.
- Arifin, M. *Teori dan Praktik Resolusi Konflik*. Yogyakarta: Deepublish, 2022.
- Asshiddiqie, Jimly. *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*. Jakarta: Konstitusi Press, 2022.

- Atmasasmita, Romli. *Sistem Peradilan Pidana Terpadu*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Hukum Perikatan dan Pertanggungjawaban Perdata*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2022.
- Gunakaya, A. Widiada. *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis terhadap Hukum*. Bandung: Alfabeta, 2022.
- Harahap, M. Yahya. *Tanggung Jawab Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2023.
- Hiariej, Eddy O.S. *Asas-Asas Hukum Pidana dan Pertanggungjawaban*. Jakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2023.
- Ihromi, T.O. *Antropologi Hukum: Perspektif Budaya dan Konflik*. Jakarta: Obor, 2022.
- Mahfud MD, Moh. *Politik Hukum Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2023.
- Margono, Suyud. *Negosiasi dan Mediasi: Seni Menyelesaikan Sengketa*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2022.
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum (Rechtsvinding) oleh Hakim*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2021.
- Muladi. *Patologi Birokrasi dan Penegakan Hukum*. Semarang: Undip Press, 2022.
- Mulyadi, Lilik. *Perlindungan Hukum Bagi Korban Tindak Pidana*. Bandung: Alumni, 2022.
- Prasetyo, Teguh. *Teori dan Filsafat Hukum: Idealisme vs Realisme*. Jakarta: Kencana, 2023.
- Rahardjo, Satjipto. *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Genta Publishing, 2021.
- Rhiti, Hyronimus. *Filsafat Keadilan: Dari Plato Hingga Rawls*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2021.
- Rifai, Ahmad. *Metode Penemuan Hukum dan Penciptaan Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Santoso, Urip. *Kepastian Hukum dalam Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2021.

- Setananto. *Pertanggungjawaban Pidana Korporasi*. Jakarta: Kencana, 2024.
- Shidarta. *Hukum Tanggung Jawab Produk (Product Liability)*. Jakarta: Grasindo, 2021.
- Sidharta, Bernard Arief. *Kapita Selekta Teori Hukum*. Bandung: Genta Publishing, 2023.
- Soekanto, Soerjono. *Efektivitas Penegakan Hukum di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2021.
- Sudarsono. *Hukum dan Kebijakan Publik*. Jakarta: Rineka Cipta, 2022.
- Sumaryono, E. *Logika Hukum: Prinsip dan Penerapan*. Yogyakarta: Kanisius, 2022.
- Tim Penulis. *Doktrin Strict Liability dalam Hukum Lingkungan*. Bandung: Refika Aditama, 2021.
- Tim Penulis. *Peradilan Adat dan Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Epistema Institute, 2024.
- Tim Penulis. *Rekonstruksi Teori Tanggung Jawab Hukum*. Malang: Setara Press, 2024.
- Tim Penulis. *Teori Sistem Hukum (Legal System)*. Jakarta: Rajawali Pers, 2024.
- Tim Penulis. *Viktimologi: Perlindungan Korban Kejahatan*. Jakarta: Kencana, 2023.
- Warassih, Esmi. *Budaya Hukum dan Pembangunan Hukum Nasional*. Semarang: Undip Press, 2023.
- Zulfa, Eva Achjani. *Keadilan Restoratif (Restorative Justice): Konsep dan Aplikasi*. Jakarta: UI Press, 2023.
- Abma, Vendie, dkk. *Professional Building Management*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2025.
- Asshiddiqie, Jimly, dan M. Ali Safa'at. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Jakarta: Setjen & Kepanitiaan MK-RI, 2006.
- Hamid, Abd. Haris. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Makassar: Sah Media, 2017.

Mertokusumo, Sudikno. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.

Prabawa, Ida Bagus Ascharya. *Guide to Invest in Property*. Jakarta: Elex Media Komputindo, 2016.

Royda, dan Dwi Riana. *Investasi dan Pasar Modal*. Pekalongan: Penerbit NEM, 2022.

Subekti, dan Veronika Nugraheni Sri Lestari. *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020.

Widiyastuti, Y. Sari Murti. *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2020.

B. Jurnal dan Penelitian Hukum

Al Faroq, Sarah. "Perlindungan Hukum Terhadap Pengembang Atas Wanprestasi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Secara In House." *I'tiqadiah: Jurnal Hukum Dan Ilmu-Ilmu Kesyarifan*, Vol. 1, No. 2 (2024): 95-108.

Apituley, Jovano Abraham Alfredo. "Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Wanprestasi *Developer* dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli KPR." *Lex Privatum*, Vol. 13, No. 3 (2024): 10-25.

Arkana, Fadhil, dkk. "Hukum Wanprestasi dalam Transaksi Jual Beli Rumah." *Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, Vol. 1, No. 1 (2024): 23-35.

Boboy, Juwita Tarochi, dkk. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin." *Jurnal Hukum*, Vol. 13, No. 2 (2020).

Debataraja, Rahmat Tri Andika, dan Martono Anggusti. "Analisis Yuridis Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen." *Judge: Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 4 (2025): 815-825.

Khairunnisa, Nisrina. "Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kab. Bandung tahun 2022-2023." *Skripsi Sarjana UIN Sunan Gunung Djati* (2024).

Manurung, Sergyo Evgard Ignatius, dan Hisar Siregar. "Analisis Penyelesaian Sengketa Perbuatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah." *Jurnal Prisma Hukum*, Vol. 8, No. 11 (2024): 55-68.

Michelle, dan M. Y. Marzuki. "Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Rumah Yang Masih dikuasai Oleh Penjual Tanpa Alas Hak Yang Sah."

- Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, dan Humaniora*, Vol. 2, No. 6 (2024): 400-415.
- Orlando, Galih. "Efektivitas Hukum Dan Fungsi Hukum Di Indonesia." *Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 1 (2022).
- Tanwijaya, Patrisia, dan Michelle Evelyn Marpaung. "Analisis Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan PN Jakarta Utara)." *Jurnal Pendidikan Indonesia*, Vol. 6, No. 5 (2025): 2430-2445.
- Tasmin, Masdari. "Urgensi Alternative Dispute Resolution (ADR) Di Negara Indonesia." *Jurnal Hukum*, Vol. 7, No. 2 (2019).
- Wahidi, Ahmad. "Kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan Pengadilan Tuntutan Pengguna Malaysia (TTPM)." *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol. 23, No. 1 (2023): 90-105.
- Boboy, Juwita Tarochi, dkk. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin." *Jurnal Hukum*, Vol. 13, No. 2 (2020).
- Chelly, Farah Septiana. "Implikasi Hukum Dualisme Pengaturan Penyelesaian Sengketa Konsumen di Sektor Jasa Keuangan di Indonesia." Skripsi, Universitas Muhammadiyah Sumatra Barat, 2022.
- Evelyn, dan Ariawan Gunadi. "Dinamika Hukum Perlindungan Konsumen dalam Labirin Sengketa Properti." *Jurnal Hukum*, Vol. 5, No. 9 (2024).
- Gunadi, Ariawan. "Dinamika Hukum Perlindungan Konsumen dalam Labirin Sengketa Properti." *Jurnal Hukum*, Vol. 5, No. 9 (2024).
- Herul, dkk. "Gugatan Sederhana Dalam Proses Beracara." *Jurnal Hukum*, Vol. 9, No. 2 (2022).
- Hidayat, Faiq. "Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Properti Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta Tahun 2014-2015." Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016.
- Kurniawaty, Yuniar. "Efektivitas Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Sengketa Kekayaan Intelektual." *Jurnal Hukum*, Vol. 14, No. 2 (2017).
- Nola, Luthvi Febryka. "Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI)." *Jurnal Hukum*, Vol. 7, No. 1 (2016).
- Orlando, Galih. "Efektivitas Hukum Dan Fungsi Hukum Di Indonesia." *Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 1 (2022).
- Perdana, Rifki Putra, dkk. "Implementasi Penyelesaian Sengketa Konsumen Oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen di Yogyakarta." *Jurnal Hukum*, Vol. 3, No. 2 (2021).
- Prayogo, R. Tony. "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan

- Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang." *Jurnal Hukum*, Vol. 13, No. 2 (2016).
- Reza, Eka Octha. "Implementasi Peranan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Berbasis Keadilan: Peluang dan Tantangan." *Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 1 (2024).
- Rimanda, Rahmi. "Keberadaan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Sebagai Lembaga Quasi Yudisial di Indonesia." *Jurnal Hukum*, Vol. 4, No. 1 (2019).
- Tasmin, Masdari. "Urgensi Alternative Dispute Resolution (ADR) Di Negara Indonesia." *Jurnal Hukum*, Vol. 7, No. 2 (2019).
- Yunita, dan Sryani Br. Ginting. "Kekuatan Hukum Agen Pemasaran Properti Dalam Bentuk Eksklusif Listing." *Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 2 (2021).

C. Internet

- Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah. "Pemenuhan Kebutuhan Perumahan yang Layak bagi MBR melalui Rusun/Rusus bagi MBR dan Pekerja." *Disperakim Jateng*. <https://disperakim.jatengprov.go.id/berita/detail/317>. Diakses 3 Desember 2025.
- Hukumonline. "Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli." *Hukumonline*. <https://hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc>. Diakses 4 November 2025.
- Kadin Indonesia. "Kadin: Banyak Peluang yang Dapat Digali dari Industri Properti Indonesia." *Kadin Indonesia*. <https://kadin.id/kabar/kadin-banyak-peluang-yang-dapat-digali-dari-industri-properti-indonesia>. Diakses 3 Desember 2025.
- Kurniawan, Samuel. "Pengertian Properti: Definisi dan Pandangan Para Ahli." *Industri Properti*. <https://www.industriproperti.com/ragam/pengertian-properti>. Diakses 4 Desember 2025.
- Wicaksono, Adhi. "YLKI Minta Pemerintah Bentuk Pengawas Konsumen Properti." *CNN Indonesia*. <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20230120141727-92-903075/ylki-mintapemerintah-bentuk-pengawas-perlindungan-konsumen-properti>. Diakses 3 Desember 2025.