

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jumlah penduduk Indonesia yang semakin meningkat setiap tahunnya maka akan meningkatnya tuntutan dan kemauan penduduk untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Salah satu kebutuhan yaitu rumah atau tempat tinggal. Rumah menjadi sarana berlindung dari teriknya matahari dan derasny hujan. Tidak hanya itu rumah merupakan tempat untuk membina dan menjaga keluarga serta meningkatkan kesejahteraan keluarga. Sehingga mendorong pihak pemerintah dan pihak pengembang atau developer untuk melaksanakan pembangunan terutama di bidang perumahan.¹

Peningkatan kebutuhan masyarakat terhadap perumahan menuntut adanya dukungan berupa dokumen hukum yang memadai, guna memastikan bahwa proses kepemilikan rumah tidak semata – mata menciptakan bisnis, tetapi juga membentuk hubungan hukum yang sah. Dalam konteks ini perjanjian memiliki peranan yang signifikan sebagai instrumen yang mengikay para pihak yang terlibat yakni pihak kreditur atau penjual dan pihak debitur atau pembeli dalam suatu hubungan hukum yang memiliki akibat hukum yang mengikat.

Rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai vital tidak hanya dari aspek fisik, tetapi juga dari

¹ Adith Mukhti Al-Habib, “Pemenuhan Kewajiban Developer Terhadap Pembeli Yang Telah Melakukan Pembayaran Di Perumahan Griya Anugrah Utama” 75, no. 17 (2021): 1.

dimensi sosial, ekonomi, dan hukum. Dalam konteks hukum positif Indonesia, pengaturan mengenai rumah sebagai tempat tinggal tercermin dalam Pasal 1 ayat (7) UU PKP Nomor 1 Tahun 2011 (selanjutnya disebut UU PKP) yang menyatakan bahwa “Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal layak huni sarana pembinaan keluarga yang mencerminkan martabat penghuni dan kekayaan pemiliknya”.²

Seiring dengan meningkatnya laju pertumbuhan ekonomi nasional, kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang layak turut mengalami eskalasi secara signifikan. Peningkatan ini terlihat dari semakin banyaknya kawasan perumahan baru yang dibangun, baik di wilayah perkotaan maupun pedesaan, sebagai respons terhadap permintaan pasar yang terus berkembang. Pertumbuhan sektor perumahan tidak hanya mencerminkan dinamika pembangunan ekonomi, tetapi juga menjadi indikator meningkatnya tuntutan asas pemenuhan hak dasar masyarakat terhadap hunian yang layak. Dalam Pasal 1 ayat (2) UU PKP Nomor 1 Tahun 2011 (selanjutnya disebut UU PKP) menyebutkan bahwa “Perumahan adalah kumpulan rumah yang merupakan bagian dari permukiman, baik di perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”

Pembangunan perumahan merupakan proses multidimensional yang menuntut keterlibatan aktif dari berbagai pihak, terutama pemerintah dan

² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor, “Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman,” 1AD.

pengembang perumahan. Keterlibatan ini harus disertai dengan sistem pengendalian yang terstruktur dan efektif, guna menjamin pelaksanaan pembangunan yang adil, tidak berpihak, serta selaras dengan prinsip keadilan. Penyelenggaraan pembangunan yang demikian diharapkan mampu mewujudkan kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh. Asas dan tujuan tersebut sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1) UU PKP Nomor 1 Tahun 2011 (selanjutnya disebut UU PKP) tentang tujuan pembangunan perumahan dan pemukiman yang mencakup:

- a) Terjaminnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman
- b) Terselenggaranya pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang, melalui pengelolaan lingkungan hidup, pembangunan wilayah serta penyebaran penduduk yang merata, terutama dalam rangka menjamin kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah
- c) Peningkatan efisiensi dalam pemanfaatan sumber daya alam, dengan tetap memperhatikan kelestarian dan fungsi lingkungan baik di wilayah perkotaan maupun perdesaan
- d) Pemberdayaan seluruh pemangku kepentingan, termasuk masyarakat, dalam proses pengembangan perumahan dan kawasan permukiman
- e) Dukungan terhadap pembangunan nasional dalam aspek ekonomi, sosial, dan budaya.

Menjamin terwujudnya hunian yang layak huni dan terjangkau merupakan salah satu tujuan utama dalam kebijakan perumahan yang diatur

perundang – undangan di Indonesia. Hunian yang layak huni tidak hanya mencakup aspek fisik bangunan yang memenuhi standar kesehatan dan keselamatan, tetapi juga harus berada dalam lingkungan yang kondusif, yang meliputi faktor keamanan, keharmonisan sosial, keteraturan dan perencanaan yang terpadu. Selain itu, prinsip keberlanjutan menjadi elemen penting agar pengembangan kawasan perumahan dapat terus menerus mendukung kualitas hidup masyarakat tanpa mengorbankan kepentingan generasi mendatang.

Permintaan akan perumahan yang semakin meningkat dari tahun ke tahun tersebut sering dimanfaatkan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab. Banyak konsumen yang merasa tidak puas antara janji developer dengan kenyataan di lapangan oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab tersebut hal ini disebabkan karena oknum tersebut menjajikan harga yang lebih murah.

Di Kota Malang terdapat sejumlah pengembang perumahan yang tidak memenuhi tanggung jawab hukum terhadap konsumen, meskipun telah melakukan pembayaran secara lunas maupun dalam bentuk uang muka (*down payment*). Kondisi ini menimbulkan kerugian bagi konsumen, mengingat jumlah dana yang telah diserahkan kepada pihak pengembang bernilai cukup besar.³ Permasalahan ini mencerminkan lemahnya perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi perjanjian jual beli perumahan, khususnya yang berkaitan dengan kewajiban pelaksanaan prestasi oleh pihak pengembang.

³ “Awas! Janji Palsu Pengembang Ilegal,” MALANG POSCO MEDIA, 2024, <https://malangposcomedia.id/awas-janji-palsu-pengembang-ilegal/>.

Badan Peyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya disebut BPSK) yakni sebuah badan yang bertugas untuk menangani dan meyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen. BPSK sendiri dibentuk dengan tujuan dapat menyelesaikan kasus-kasus sengketa konsumen yang kecil dan bersifat sederhana yang terjadi di kota tersebut. Dasar hukum atas pembentukan BPSK sendiri yang diatur dalam Pasal 49 ayat (1) UU Nomor 8 Tahun 1999 (selanjutnya disebut UUPK) tentang kewajiban pembentukan BPSK di setiap kota atau kabupaten. Tujuan utama pendirian lembaga ini adalah untuk menyediakan sarana penyelesaian sengketa alternatif non litigasi antara konsumen dan pelaku usaha secara cepat, sederhana dan berbiaya ringan.⁴ Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) berfungsi sebagai tempat penyelesaian sengketa alternatif dengan tujuan penyelesaian sengketa yang melibatkan pelanggan atau konsumen.

Sebagai lembaga kuasi-yudisial, BPSK memiliki kewenangan untuk menerima, memeriksa, dan memutus sengketa konsumen, serta memberikan putusan yang mengikat para pihak.⁵ Kewenangan ini merupakan upaya perlindungan hukum terhadap konsumen sebagaimana diamanatkan dalam UU PKP. Dalam praktiknya, BPSK berfungsi sebagai forum sebagai forum penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yang bertujuan untuk mengurangi

⁴ Kurniawan, "Permasalahan dan Kendala Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)," *Jurnal Dhina, Ika Hukum* 1, no. 2 (2014): 12 (1): 160-172.

⁵ Rahmi Rimanda, "Keberadaan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Bpsk) Sebagai," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4, no. 1 (2019): 18-34, <https://doi.org/10.23920/jbmh.v4n1.2>.

beban peradilan umum dan meningkatkan akses keadilan bagi masyarakat, terutama konsumen kecil yang dirugikan.⁶

Di Kota Malang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) memiliki peran kunci dalam menjaga dan memastikan perlindungan konsumen. BPSK Kota Malang telah beroperasi untuk menyelesaikan sengketa antara konsumen dan produsen atau penyedia jasa. Namun, dalam beberapa tahun telah ada laporan dan kekhawatiran terkait dengan kevakuman atau ketidakpastian dalam fungsi dan kinerja BPSK tersebut. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Malang sempat vakum tidak melakukan sidang penyelesaian sengketa konsumen.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Alif Rusdiansah selaku staf di kantor BPSK Kota Malang mendapatkan beberapa data atau kasus yang pernah ditangani oleh BPSK Kota Malang antara lain yaitu kasus pengembalian uang atas pembelian perumahan oleh konsumen kemudian pengembalian uang muka perumahan dan kasus SHM yang belum diterbitkan kasus tersebut terjadi pada tahun 2025.⁷ Menurut data dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) kasus sengketa perumahan pada tahun 2024-2025 sebanyak 11.⁸ Berikut ini rincian jumlah kasus sengketa perumahan di Kota Malang dari tahun 2024-2025 :

⁶ Abdul Samad, "Consumer Dispute Resolution By BPSK In Protecting Consumer Rights," *International Asia Of Law and Money Laundering (IAML)* 1, no. 2 (2022): 137-43, <https://doi.org/10.59712/iaml.v1i2.24>.

⁷ BPSK, "Berdasarkan Wawancara Awal Di Kantor BPSK Kota Malang," 2025.

⁸ BPSK, "Menurut Data Dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)," 2025.

Tabel 1.1 Jumlah Data Kasus Sengketa Perumahan di BPSK Kota Malang

Tahun	Jumlah Kasus
2024	6
2025	5

Pada tahun 2024 BPSK Kota Malang menangani sebanyak 6 kasus diantaranya yaitu pengaduan dicabut, pengaduan teradu tidak hadir, penyerahan sertifikat rumah yang belum kunjung selesai, pengembalian uang perumahan, pengembalian dana atas pembatalan pembelian perumahan, dan meminta progres pembangunan perumahan yang belum selesai. Sedangkan pada tahun 2025 BPSK Kota Malang menangani sebanyak 5 kasus diantaranya yaitu pengembalian uang sepenuhnya atas pembelian rumah, pengembalian dp (*down payment*), SHM yang belum diterbitkan, meminta SHM yang belum tersedia, dan akta jual beli belum ada. Dalam perkara tersebut, konsumen mengajukan pengaduan kepada BPSK karena merasa dirugikan setelah melakukan pembayaran sejumlah uang untuk pembelian rumah yang dijanjikan akan segera disertifikasi dan dilengkapi dengan fasilitas pendukung. Namun, dalam pelaksanaannya pelaku usaha tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian awal, baik dari segi legalitas tanah maupun kelengkapan fasilitas sebagaimana dijanjikan. Bahkan, status tanah masih berada dalam sengketa dengan pihak ketiga. Merasa dirugikan, konsumen mengajukan permohonan kepada BPSK agar pelaku usaha mengembalikan seluruh dana yang telah dibayarkan.

Berdasarkan pemeriksaan perkara dan dokumen pendukung, BPSK memutuskan bahwa pelaku usaha telah melanggar ketentuan Pasal 8 ayat (1)

UU Nomor 8 Tahun 1999 (selanjutnya disebut UUPK) tentang perlindungan konsumen yang melarang pelaku usaha menawarkan atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji atau keterangan yang dicantumkan dalam promosi atau kontrak. Oleh karena itu, BPSK mengeluarkan putusan yang memerintahkan pelaku usaha untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima dari konsumen, ditambah dengan kompensasi atas kerugian non material.

Berdasarkan sengketa yang ditangani oleh BPSK adalah perkara yang berkaitan dengan belum diterbitkannya Sertifikat Hak Milik (SHM) atas unit rumah yang telah dibeli oleh konsumen dari pihak pengembang. Sengketa ini muncul ketika konsumen telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran atas pembelian rumah, termasuk pembayaran pajak, biaya pengurusan sertifikat, dan dokumen lainnya. Dalam aduan yang diajukan ke BPSK, konsumen merasa dirugikan karena status kepemilikannya atas rumah tidak memiliki kekuatan hukum penuh tanpa adanya sertifikat resmi. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan risiko hukum, termasuk potensi tumpang tindih klaim atas tanah tersebut. Pengembang di sisi lain berdalih bahwa keterlambatan penerbitan SHM disebabkan oleh hambatan administratif di instansi pertanahan dan belum rampungnya proses pemecahan sertifikat induk.

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen berdasarkan asas-asas yang terdapat pada perlindungan konsumen. Perlindungan terhadap konsumen dipandang secara material maupun formal makin terasa sangat

penting mengingat makin lajunya ilmu pengetahuan dan teknologi yang merupakan motor penggerak bagi produktivitas dan efisiensi produsen atas barang atau jasa yang dihasilkan dalam rangka mencapai sasaran usaha. Dalam rangka mengejar dan mencapai kedua hal tersebut akhirnya baik langsung atau tidak langsung konsumenlah yang pada akhirnya merasakan dampaknya. Oleh karena itu berbagai upaya-upaya untuk memberikan perlindungan yang memadai terhadap kepentingan konsumen merupakan suatu hal yang penting dan mendesak untuk segera dicari solusinya terutama di Indonesia mengingat sedemikian kompleksnya permasalahan yang menyangkut perlindungan konsumen lebih-lebih menyongsong era perdagangan bebas yang akan datang.⁹

Perlindungan konsumen juga mengatur mengenai kewajiban serta larangan bagi konsumen dan pelaku usaha dalam melakukan kegiatan perdagangan. Ketidaktaatan konsumen dan pelaku usaha dalam kegiatan perdagangan dapat menimbulkan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha. Bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dituangkan melalui suatu peraturan dalam hal ini pemerintah membuat suatu UU Nomor 8 Tahun 1999 (selanjutnya disebut UUPK) tentang perlindungan konsumen yang bermanfaat untuk melindungi kegiatan perdagangan antara konsumen dan pelaku usaha.¹⁰

Berdasarkan ketentuan dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 (selanjutnya disebut UUPK) tentang perlindungan konsumen bahwa konsumen dijamin memiliki sejumlah hak yang meliputi antara lain hak untuk memperoleh

⁹ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Sinar Grafika, 2022).

¹⁰ U U Ri, "Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen," *Lembaran Negara Republik Indonesia* 42 (1999).

kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam menggunakan barang dan/atau jasa. Disisi lain, pelaku usaha berkewajiban untuk memenuhi tanggung jawabnya dengan menyampaikan informasi yang akurat, jelas, dan jujur terkait kondisi serta jaminan atas barang dan/atau jasa yang ditawarkan, termasuk memberikan petunjuk mengenai tata cara penggunaan serta pemeliharanya.

Selain itu, UU Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 (selanjutnya disebut UUPK) memberikan landasan hukum yang menjamin hak – hak konsumen dalam hal terjadi pelanggaran terhadap ketentuan yang berlaku oleh pelaku usaha. Konsumen berhak mengajukan tuntutan ganti kerugian apabila barang dan/atau jasa yang digunakan menimbulkan bahaya atau ketidaknyamanan. Tindakan pelaku usaha yang merugikan konsumen menimbulkan konsekuensi yuridis berupa pertanggungjawaban hukum. Pertanggungjawaban ini turut diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 (selanjutnya disebut Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum) tentang ketentuan mengenai mekanisme pengadaan tanah oleh pemerintah atau badan hukum yang ditunjuk untuk pembangunan infrastruktur atau keperluan umum atas hak – hak masyarakat terhadap tanah. Undang – Undang tersebut menetapkan beberapa prinsip penting yaitu:

1. Menetapkan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil dalam pengadaan tanah
2. Menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum
3. Mengatur tahapan pengadaan tanah meliputi perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil

4. Mengatur pemberian ganti kerugian dapat berupa uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak ¹¹

Penulis akan melakukan penelitian terkait dengan perlindungan hukum terhadap penyelesaian sengketa pembelian perumahan pada BPSK Kota Malang yang fokusnya pada perlindungan hukum terhadap penyelesaian sengketa pembelian perumahan dimana pembelian perumahan tersebut melalui developer perumahan. Sehingga penulis mengangkat judul **“Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Penyelesaian Sengketa Pembelian Perumahan Melalui Developer Perumahan (Studi Pada BPSK Kota Malang)”**

Untuk mendukung penelitian yang berjudul “Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Penyelesaian Sengketa Pembelian Perumahan Melalui Developer Perumahan (Studi Pada BPSK Kota Malang)” berikut ini disajikan beberapa penelitian terdahulu yang memiliki korelevanan dengan penelitian penulis:

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Sigit Wibowo dalam jurnal berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Sengketa Dengan Pelaku Usaha Pengembang Perumahan”, menggunakan pendekatan yuridis normatif untuk mengkaji aspek perlindungan hukum terhadap konsumen dalam konteks penyelesaian sengketa perumahan dengan pihak pengembang. Fokus

¹¹ Fajrian Noor Anugrah, “Penetapan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,” *Al-Adl: Jurnal Hukum* 8, no. 2 (2016).

utama kajian ini tertuju pada kondisi aktual perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen ketika terjadi konflik dengan pelaku usaha pengembang perumahan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa keberadaan UU Nomor 8 Tahun 1999 (selanjutnya disebut UUPK) tentang Perlindungan Konsumen belum sepenuhnya efektif dalam mewujudkan perlindungan hak – hak konsumen, khususnya dalam sektor perumahan. Hal ini disebabkan oleh lemahnya implementasi regulasi serta minimnya kesadaran masyarakat terhadap hak dan kewajiban konsumen yang dijamin oleh undang – undang tersebut.

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Dylan Muhammad Raihan dan Lina Jamiah mengkaji tentang “Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Penyelesaian Sengketa Pembelian Perumahan Melalui Pengembang Perumahan.” Fokus utama dalam penelitian ini tertuju pada aspek perlindungan hukum terhadap konsumen dalam proyek perumahan Bandung City View 2. Studi ini mengungkapkan bahwa konsumen dalam proyek masih menghadapi keterbatasan perlindungan hukum, khususnya bagi mereka yang belum memiliki hak atas tanah atau sertifikat hak guna bangunan. Temuan ini menunjukkan adanya kebutuhan mendesak akan perhatian yuridis yang lebih tegas terhadap pelaksanaan ketentuan perundang – undangan terkait pendaftaran tanah.

Kedua penelitian terdahulu tersebut memiliki perbedaan dan persamaan dengan penelitian peneliti antara lain yaitu pada penelitian terdahulu yang pertama memiliki perbedaan pada pendekatan penelitian, pada penelitian

terdahulu menggunakan pendekatan penelitian normatif sedangkan pada penelitian peneliti menggunakan pendekatan penelitian empiris. Kemudian fokus pada penelitian terdahulu ini pada kondisi nyata perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen ketika terjadi masalah dengan pelaku usaha pengembang perumahan. Sedangkan pada penelitian peneliti fokus pada penyelesaian sengketa antara developer dengan konsumen yang diselesaikan melalui BPSK. Selain memiliki perbedaan dengan penelitian terdahulu dalam penelitian peneliti ini juga terdapat persamaan dengan penelitian terdahulu yang meliputi terkait perlindungan hukum bagi konsumen, hak yang harus di terima oleh konsumen, serta penyelesaian sengketa antar konsumen dengan pengembang (developer).

Pada penelitian terdahulu yang selanjutnya juga memiliki perbedaan dengan penelitian peneliti dimana perbedaan tersebut meliputi fokus dalam penelitian, pada penelitian peneliti berfokus pada masalah penyelesaian sengketa melalui BPSK sedangkan pada penelitian terdahulu berfokus pada masalah kekalahan hukum developer dan pelanggaran perjanjian (wanprestasi) oleh developer . Kemudian lokasi kasus penelitian yang digunakan, pada penelitian terdahulu berlokasi di Perumahan Bandung View 2 sedangkan pada penelitian peneliti kasusnya ada di BPSK Kota Malang. Selain memiliki perbedaan, pada penelitian terdahulu ini dengan penelitian peneliti juga memiliki persamaan antara lainnya yaitu membahas terkait perlindungan hukum konsumen dalam sektor perumahan, dan permasalahan yang timbul akibat hubungan developer dengan konsumen.

Untuk memperjelas dan mempermudah perbedaan dan persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian peneliti dapat dilihat tabel sebagai berikut:

Tabel 1. 2 Persamaan dan Perbedaan Penelitian

No.	Nama Penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Sigit Wibowo Jurnal Hukum Caraka Justitia (2022)	Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Sengketa Dengan Pelaku Usaha Pengembang Perumahan	Membahas perlindungan hukum konsumen dalam konteks sengketa perumahan. Menyoroti pengembang (developer) perumahan sebagai pihak pelaku usaha yang berpotensi merugikan konsumen.	Membahas perlindungan hukum dalam perspektif normatif. Namun penelitian ini mengkaji penyelesaian sengketa secara langsung melalui Lembaga BPSK di Kota Malang.
2.	Dylan Muhammad Raihan dan Lina Jamilah Bandung Conference Series: Law Studies (2024)	Perlindungan Hukum bagi Konsumen Perumahan Kota Bandung View 2 akibat terjadi Kekalahan Sengketa antara Developer dengan Pemilik Lahan	Membahas perlindungan hukum bagi konsumen dalam sektor perumahan. Sama- sama menyoroti permasalahan hukum yang timbul akibat hubungan antara konsumen dengan developer perumahan.	Fokus pada satu proyek perumahan Bandung View 2. Penelitian ini dilakukan di BPSK Kota Malang yang mencakup berbagai kasus. Timbulnya karena kekalahan hukum developer atas tanah sehingga merugikan konsumen. Penelitian ini timbul dari pelanggaran perjanjian oleh developer kepada konsumen.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka penulis merumuskan beberapa masalah yang akan menjadi dasar penelitian adapun perumusan masalah diantaranya sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa pembelian perumahan pada lembaga BPSK Kota Malang?
2. Apa faktor-faktor penghambat penyelesaian sengketa di BPSK Kota Malang?
3. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam undang-undang perlindungan konsumen terhadap sengketa pembelian perumahan di Kota Malang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka tujuan dari penelitian hukum ini diantaranya:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa pembelian perumahan pada lembaga BPSK Kota Malang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perspektif undang-undang perlindungan konsumen tentang sengketa pembelian perumahan di Kota Malang.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor penghambat penyelesaian sengketa pada lembaga BPSK Kota Malang.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian hukum ini antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam ranah hukum perlindungan konsumen. Dengan mengkaji penyelesaian sengketa pembelian perumahan melalui lembaga Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Malang, penelitian ini memberikan pemahaman mendalam mengenai mekanisme penyelesaian sengketa yang berlaku. Dengan mengidentifikasi faktor – faktor yang menjadi penghambat dalam proses penyelesaian sengketa di BPSK. Penelitian ini diharapkan menjadi referensi akademik dalam merumuskan solusi yuridis yang lebih efektif dan efisien dalam pelaksanaan perlindungan hukum terhadap konsumen di masa yang akan datang.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu dan pengetahuan dalam perlindungan hukum terhadap konsumen terkait dengan penyelesaian sengketa pembelian perumahan melalui developer perumahan. Hasil dari penelitian hukum merupakan persyaratan bagi penulis guna menyelesaikan studi Strata Satu (S1) dan memperoleh gelar Sarjana Hukum.

b. Bagi Masyarakat

Penulis berharap agar masyarakat dapat lebih berhati-hati dalam membeli perumahan dan lebih teliti untuk mengecek status kepemilikan tanah yang akan dibeli.

c. Bagi Developer

Penulis berharap agar para pengembang atau developer untuk selalu jujur kepada pembeli dan bertanggung atas perbuatan yang telah dilakukan.

d. Bagi Pemerintah

Penulis berharap agar pemerintah dapat meningkatkan pengawasan dan penegakan hukum perlindungan terhadap konsumen dan developer.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian hukum ini menggunakan jenis penelitian empiris. Menurut Soerjono Soekanto pendekatan penelitian empiris adalah pendekatan penelitian yang dilakukan dengan cara mengidentifikasi hukum (*law in book*) dan melihat efektivitas pelaksanaan hukum di masyarakat.¹² Adapun penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis dengan melihat perlindungan hukum konsumen terhadap penyelesaian sengketa pembelian perumahan melalui developer perumahan pada studi kasus BPSK Kota Malang yang kemudian akan dikaitkan dengan aturan hukum yang melingkupi.

¹² Soerjono Soekanto, "Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat," 2007.

2. Lokasi Penelitian

Penulis akan melaksanakan penelitian di lembaga Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Malang yang beralamat di Jalan Aries Munandar No. 24, Kota Malang, Jawa Timur, 65119. Karena lokasi tersebut sesuai dengan topik dalam penelitian ini.

3. Sumber Data

Adapun jenis data yang digunakan di dalam penelitian ini yaitu menggunakan data primer dan data sekunder.

a. Sumber Data Primer

Data primer merupakan sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara langsung. Dalam penelitian ini, data primer diperoleh melalui hasil wawancara dengan informan selaku staff BPSK Kota Malang yang bernama Bapak Alif Rusdiansah yang merupakan pihak dari lembaga Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Hasil wawancara ditemukan bahwa masih banyak kasus yang terjadi terkait pembelian perumahan terutama sengketa antar konsumen dengan developer perumahan salah satunya yaitu SHM belum diterbitkan dan pengembalian dp rumah yang sering terjadi, kasus sengketa tersebut terjadi pada tahun 2024 dan 2025.

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder merupakan informasi yang diperoleh tidak secara langsung dari objek penelitian, melainkan melalui sumber-sumber pendukung seperti literatur, jurnal ilmiah, artikel, serta ketentuan

peraturan perundang-undangan yang berfungsi sebagai pelengkap terhadap data primer. Dalam penelitian ini, data sekunder yang digunakan penulis bersumber dari berbagai referensi, antara lain buku, jurnal, dan peraturan perundang-undangan yang relevan. Adapun peraturan perundang-undangan yang dijadikan acuan dalam penelitian ini meliputi: Pertama, UUD RI 1945. Kedua, UU Nomor 8 Tahun 1999 (selanjutnya disebut UUPK) Ketiga, UU Nomor 1 Tahun 2011 (selanjutnya disebut UU PKP) tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Keempat, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah suatu kegiatan yang diperoleh melalui penelitian lapangan yang mendapatkan data sehingga siap untuk dianalisa. Penelitian menggunakan pengumpulan data secara primer akan memperoleh hasil yang akurat karena teknik pengumpulan data yang dilakukan secara langsung. Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan peneliti dengan beberapa informan untuk mendapatkan informasi dengan cara tanya jawab.¹³ Metode wawancara dilakukan untuk

¹³ Sugiyono Sugiyono and Puji Lestari, "Metode Penelitian Komunikasi (Kuantitatif, Kualitatif, Dan Cara Mudah Menulis Artikel Pada Jurnal Internasional)" (Alfabeta Bandung, CV, 2021).

mengumpulkan data tentang Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Penyelesaian Sengketa Pembelian Perumahan Melalui Developer Perumahan (Studi Pada BPSK Kota Malang). Informan pada penelitian yaitu Bapak Alif Rusdiansah yang menjabat sebagai staf di Kantor BPSK Kota Malang dengan NIPTT-PK. 125 07061980 012010 2695

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan cara untuk mendapatkan data dan informasi yang dapat mendukung penelitian dapat berupa arsip, dokumentasi, tulisan, angka dan gambar. Dalam penelitian ini peneliti membutuhkan dokumen berupa data.

c. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan merupakan suatu cara atau metode pengumpulan data yang dilakukan dengan menelaah berbagai sumber. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan berbagai sumber seperti buku, jurnal, dan artikel.

F. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yang bertujuan untuk memaparkan data secara detail dan menganalisisnya dengan menggunakan teori-teori yang relevan guna mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam terhadap permasalahan perlindungan hukum konsumen terhadap penyelesaian sengketa pembelian perumahan melalui developer perumahan.

G. Sistematika Penulis

Pada penulisan penelitian hukum ini, terdapat sistematika penulisan yang perlu diketahui untuk menunjang secara jelas mengenai isi dari penulisan penelitian hukum ini. Adapun sistematika yang disusun antara lain:

1. Bab I Pendahuluan

Pada bab ini, berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

2. Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini, berisi tentang kerangka teoritis dan kerangka pemikiran yang disadari dari tinjauan penelitian hukum tentang perlindungan hukum konsumen terhadap penyelesaian sengketa pembelian perumahan melalui developer perumahan.

3. Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini, hasil penelitian dan pembahasan merupakan bagian dari analisa dan pembahasan mengenai perkara perlindungan hukum konsumen terhadap penyelesaian sengketa pembelian perumahan melalui developer perumahan.

4. Bab IV Penutup

Pada bab ini, sebagai bagian dari akhir penulisan dalam penelitian hukum yang berisi mengenai kesimpulan dan saran sebagai suatu masukan maupun perbaikan dari apa saja yang telah di dapatkan selama penelitian ini.