

**ADVOKASI PERLINDUNGAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI
DEVELOPER TERHADAP PEMBANGUNAN PERUMAHAN
PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN MAQASHID SYARIAH
(STUDI DI UPT PERLINDUNGAN KONSUMEN KOTA MALANG)**

SKRIPSI

OLEH:

TIA NISWATUL ULLA

NIM. 220202110083



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG**

2026

**ADVOKASI PERLINDUNGAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI
DEVELOPER TERHADAP PEMBANGUNAN PERUMAHAN
PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN MAQASHID SYARIAH
(STUDI DI UPT PERLINDUNGAN KONSUMEN KOTA MALANG)**

SKRIPSI

OLEH:

TIA NISWATUL ULLA

NIM. 220202110083



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG**

2026

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
Penulis menyatakan bahwa skripsi ini dengan judul:

**“ADVOKASI PERLINDUNGAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI
DEVELOPER TERHADAP PEMBANGUNAN PERUMAHAN PERSPEKTIF
HUKUM POSITIF DAN MAQASHID SYARIAH
(STUDI DI UPT PERLINDUNGAN KONSUMEN KOTA MALANG)”**

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri atas dasar kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari ada laporan penelitian skripsi ini adalah hasil dari plagiasi karya orang lain, maka skripsi yang digunakan sebagai persyaratan untuk mendapatkan predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 11 Juni 2026

Penulis,



Tia Niswatul Ulla

NIM. 220202110083

HALAMAN PERSETUJUAN

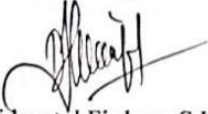
Setelah membaca dan mengoreksi proposal skripsi saudara Tia Niswatul Ulla, Nim 220202110083, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**ADVOKASI PERLINDUNGAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI
DEVELOPER TERHADAP PEMBANGUNAN PERUMAHAN PERSPEKTIF
HUKUM POSITIF DAN MAQASHID SYARIAH
(STUDI DI UPT PERLINDUNGAN KONSUMEN KOTA MALANG)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa proposal skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

Malang, 11 Juni 2026

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah


Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.S.I
NIP. 198212252015031002

Menyetujui,
Dosen Pembimbing


Dr. H. Faishal Agil Al Munawar, Lc., M.Hum.
NIP. 19881019201903101

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara Tia Niswatul Ulla, NIM 220202110083, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

**ADVOKASI PERLINDUNGAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI
DEVELOPER TERHADAP PEMBANGUNAN PERUMAHAN PERSPEKTIF
HUKUM POSITIF DAN MAQASHID SYARIAH
(STUDI DI UPT PERLINDUNGAN KONSUMEN KOTA MALANG)**

Telah dinyatakan lulus dalam sidang ujian skripsi yang dilaksanakan pada tanggal 8 Juni 2026.

Dengan Penguji:

1. Akhamd Farroh Hasan, S.HI., M.SI.
NIP.198605292025211028
2. Dr. H. Faishal Agil Al Munawar, Lc., M.Hum.
NIP.198810192019031010
3. Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H.
NIP.199103132019032036


(.....)
Ketua Penguji

(.....)
Sekretaris

(.....)
Penguji Utama



Malang, 11 Juni 2026
Dekan, Fakultas Syariah

Prof. Dr. Hj. Umi Sumbulah, M.Ag
NIP.197108261998032002

BUKTI KONSULTASI

Nama : Tia Niswatul Ulla
 NIM : 220202110083
 Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
 Dosen Pembimbing : Dr. H. Faishal Agil Al Munawar, Lc., M.Hum.
 Judul Skripsi : Advokasi Perlindungan Konsumen Akibat Wanprestasi Developer Terhadap Pembangunan Perumahan Perspektif Hukum Positif Dan Maqashid Syariah (Studi Di UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang)

No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	5 November 2025	Bimbingan Bab I-III	
2.	24 November 2025	Revisi Teori	 
3.	26 November 2025	Acc Proposal	
4.	17 Desember 2025	Revisi Bab II-III	 
5.	10 Maret 2026	Bimbingan Bab IV	
6.	4 Mei 2026	Bimbingan Bab I-IV	 
7.	6 Mei 2026	Revisi Bab III	
8.	11 Mei 2026	Revisi Bab IV	 
9.	18 Mei 2026	Revisi Abstrak	
10.	20 Mei 2026	Acc Sidang Skripsi	 

Malang, 11 Juni 2026

Mengetahui

Ketua Program Studi Hukum Ekonomi
 Syariah


Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.S.I.

NIP 198212252015031002

MOTTO

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.”

(QS. Al-Baqarah: 286)

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya Bersama kesulitan ada kemudahan”

(QS. Al-Insyirah: 5-6)

“Life can be heavy, especially if you try to carry it all at once. Part of growing up and moving into new chapters of your life about catch and release”

-Taylor Swift

“Let your dreams be bigger than your fears”

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin, yang telah memberikan Rahmat dan pertolongan penulisan skripsi yang berjudul: **“Advokasi Perlindungan Konsumen Akibat Wanprestasi Developer Terhadap Pembangunan Perumahan Perspektif Hukum Positif Dan Maqashid Syariah (Studi Di UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang)”**, dapat kami selesaikan dengan baik. Shalawat dan salam kita haturkan kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW yang telah memberikan uswatun hasanah kepada kita dalam menjalani kehidupan ini secara syar’i. Dengan mengikuti beliau, semoga kita tertolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaatnya di hari akhir kiamat. Amiin.

Atas segala pengajaran, bimbingan serta bantuan pelayanan yang diberikan, penulis dengan segala kerendahan hati ingin menyampaikan terimakasih yang tiada tara kepada:

1. Prof., Dr., Hj., Ilfi Nurdiana, M.Si., CAHRM., CRMP., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Prof., Dr., Hj., Umi Sumbulah, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dwi Hidayatul Firdaus, M.Si., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H., selaku dosen wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
5. Dr. H. Faishal Agil Al Munawar, Lc., M.Hum., selaku dosen pembimbing penulis yang telah mencurahkan waktu untuk memberikan pengarahan dan motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

6. Segenap dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan pembelajaran kepada kami semua. Dengan niat yang ikhlas, semoga amal mereka semua menjadi bagian dari ibadah untuk mendapatkan ridha Allah SWT.
7. Staff Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis sampaikan terimakasih atas segala partisipasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. UPT Perlindungan Konsumen, Bapak David Hasmantara K, S.T., yang telah membantu penulis untuk bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini.
9. Kepada kedua orang tuaku tercinta, meskipun kita bukan keluarga yang terbiasa berbicara dari hati ke hati, penulis menyadari bahwa dibalik keheningan itu tersimpan doa yang tak pernah putus untuk penulis. Setiap langkah dan pencapaian yang penulis raih, termasuk selesainya skripsi ini merupakan bagian dari doa dan harapan kalian. Terima kasih atas segala pengorbanan dan kebahagiaan yang telah kalian berikan.
10. Kepada adikku, Adhi Prasetya Putra Santoso dan Khayra Anitya Putri. Terima kasih sudah menjadi sumber semangat dalam setiap langkah penulis. Meski kami kadang tidak akur, namun dialah alasan penulis terus berusaha menempuh Pendidikan dengan sungguh-sungguh, agar kelak dia dapat menikmati kehidupan yang lebih layak tanpa harus bersusah payah menata hidup dan karirmu dari awal. Semoga apa yang kakak perjuangkan hari ini dapat mejadi pijakan bagi masa depan kalian yang lebih baik.
11. Kepada seluruh keluarga besar penulis ucapkan terima kasih atas doa dan dukungan yang telah diberikan selama proses perkuliahan.
12. Kepada mas ezzad, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar besarnya atas doa, dukungan, perhatian, serta semangat yang senantiasa diberikan selama proses penyusunan skripsi ini. Terimakasih atas waktu,

kesabaran, dan segala bentuk dukungan yang diberikan, sehingga penulis dapat melewati setiap tantangan dan menyelesaikan penelitian dengan baik. Semoga segala kebaikan yang telah diberikan menjadi berkah dan membawa kebahagiaan di masa yang akan datang.

13. Kepada teman-teman perkuliahan saya, khususnya Ulfa Rizqiatul Mubarakah, terima kasih telah berpartisipasi di dalam pembuatan skripsi dan memberi semangat sampai terselesaikan skripsi ini.
14. Kepada sahabat penulis sejak MAN, *Rich Girl's*. Terima kasih atas kebersamaan, dukungan, serta doa yang senantiasa diberikan kepada penulis. Kehadiran dan persahabatan yang terjalin menjadi sumber semangat serta penguat bagi penulis dalam menjalani proses perkuliahan ini.
15. *Last but not least*, terima kasih untuk diri sendiri yaitu Tia Niswatul Ulla. Terima kasih telah membuktikan bahwa kamu tidak menyerah dalam segala keraguan dan bisa menyelesaikan perjalanan ini tepat waktu. Teruslah melangkah dengan penuh keyakinan dan jangan pernah meragukan kekuatan yang ada dalam dirimu. Dan hari ini, izinkan penulis berkata: *I'm so proud of you, Tia Niswatul Ulla*.

Dengan terselesaikannya laporan skripsi ini, harapannya ilmu yang telah kami peroleh selama kuliah dapat memberikan manfaat amal kehidupan di dunia dan akhirat. Sebagai manusia yang tak pernah luput dari kekhilafan, penulis sangat mengharapkan pintu maaf serta kritikan dan saran dari semua pihak demi upaya perbaikan di waktu yang akan datang.

PEDOMAN TRANSLITERASI

Dalam penulisan karya ilmiah, penggunaan istilah dari bahasa asing sering kali tidak dapat dihindari. Berdasarkan Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia (PUEBI), istilah asing umumnya ditulis dengan huruf miring. Adapun untuk istilah yang berasal dari bahasa Arab, digunakan pedoman transliterasi khusus yang telah diakui secara internasional. Berikut disajikan tabel pedoman transliterasi yang dijadikan acuan dalam penulisan karya ilmiah. Trans literasi Arab-Indonesia yang digunakan di Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang mengacu pada model Library of Congress (LC) dari Amerika Serikat, sebagaimana dijelskan sebagai berikut ini:

Arab	Latin	Arab	Latin
ا	A	ط	th
ب	B	ظ	zh
ت	T	ع	‘
ث	Ts	غ	Gh
ج	J	ف	F
ح	H	ق	Q
خ	Kh	ك	K
د	D	ل	L
ذ	Dz	م	M
ر	R	ن	N
ز	Z	و	W

س	S	هـ	H
ش	Sy	ء	‘
ص	Sh	ي	Y
ض	Dl		

Untuk menunjukkan bunyi hidup Panjang (madd), maka caranya dengan menuliskan coetan horizontal di atas huruf, seperti â, î, û (.) ا, ي, و, Bunyi hidup dobel Arab ditransliterasikan dengan menggabungkan dua huruf “ay” dan “aw” seperti Layyinah, lawwâmah. Kata yang berakhiran tâ’marbûtah dan berfungsi sebagai sifat atau mudâf ilayh ditransliterasikan dengan “ah”, sedangkan yang berfungsi sebagai mudâf ditransliterasikan dengan “at”.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.	
HALAMAN PERSETUJUAN.....Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.	
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.	
BUKTI KONSULTASI	iv
MOTTO.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
ABSTRAK.....	xvii
ABSTRACT	xviii
ملخص البحث	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian	5
E. Definisi Operasional.....	6
F. Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9

A. Penelitian Terdahulu.....	9
B. Kerangka Teori.....	18
A. Teori Perlindungan Konsumen.....	18
B. Teori Maqashid Syariah.....	24
BAB III METODE PENELITIAN	29
A. Jenis Penelitian.....	29
B. Pendekatan Penelitian	30
C. Lokasi Penelitian.....	30
D. Metode Penelitian Subyek.....	31
E. Jenis dan Sumber Data	31
F. Metode Pengumpulan Data	32
G. Metode Pengolahan Data	32
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	34
A. Gambaran Umum UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang.....	34
B. Peran UPT Perlindungan Konsumen Dalam Mengadvokasi Konsumen Akibat Wanprestasi Developer Perspektif Hukum Positif.....	43
C. Peran UPT Perlindungan Konsumen Dalam Mengadvokasi Konsumen Akibat Wanprestasi Developer Perspektif Maqashid Syariah.....	51
BAB V PENUTUP	57
A. Kesimpulan	57
B. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA.....	59
LAMPIRAN.....	66
DAFTAR RIWAYAH HIDUP	71

RIWAYAH PENDIDIKAN	71
---------------------------------	-----------

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	14
---------------------------------------	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4. 1 Struktur Organisasi UPT Perlindungan Konsumen Provinsi Jawa Timur.....	37
Gambar 4. 2 Data Pengaduan Konsumen BPSK Tahun 2025.....	47

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Penelitian.....	66
Lampiran 2. Surat Balasan Penelitian	67
Lampiran 3. Pedoman Wawancara	68
Lampiran 4. Dokumentasi Wawancara.....	69
Lampiran 5. Dokumentasi Lokasi Penelitian	70

ABSTRAK

Tia Niswatul Ulla, NIM 220202110083, 2026. **Advokasi Perlindungan Konsumen Akibat Wanprestasi Developer Terhadap Pembangunan Perumahan Perspektif Hukum Positif dan Maqashid Syariah (Studi Di UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang)**. Skripsi. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Dosen Pembimbing: Dr. H. Faishal Agil Al Munawar, Lc., M.Hum.

Kata Kunci: Advokasi, Perlindungan Konsumen, Wanprestasi Developer.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh masih ditemukannya kasus wanprestasi yang dilakukan oleh developer perumahan yang mengakibatkan kerugian bagi konsumen, seperti keterlambatan pembangunan, keterlambatan penyerahan rumah, serta tidak terpenuhinya hak-hak konsumen sebagaimana yang telah diperjanjikan. Kondisi tersebut menunjukkan pentingnya peran lembaga perlindungan konsumen dalam memberikan advokasi dan perlindungan hukum kepada konsumen yang dirugikan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang dalam mengadvokasi konsumen akibat wanprestasi developer ditinjau dari perspektif hukum positif dan maqashid syariah.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif. Lokasi penelitian dilakukan di UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang. Data penelitian diperoleh melalui wawancara, dokumentasi, dan studi kepustakaan. Data yang telah diperoleh kemudian dianalisis menggunakan teknik reduksi data, penyajian data, dan penarikan Kesimpulan untuk memperoleh gambaran mengenai bentuk advokasi yang dilakukan UPT Perlindungan Konsumen terhadap konsumen yang dirugikan akibat wanprestasi developer.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang berperan dalam memberikan advokasi kepada konsumen melalui pelayanan pengaduan, konsultasi, pendampingan, serta fasilitasi penyelesaian sengketa yang meliputi klarifikasi, negosiasi, dan mediasi. Apabila penyelesaian sengketa melalui fasilitasi UPT tidak mencapai kesepakatan, sengketa dapat dilanjutkan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Peran tersebut sejalan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam perspektif maqashid syariah, advokasi yang dilakukan UPT merupakan implementasi prinsip *hifz al-mal* (perlindungan harta) karena bertujuan melindungi hak dan harta konsumen dari kerugian akibat wanprestasi developer serta mewujudkan keadilan dan kemaslahatan.

ABSTRACT

Tia Niswatul Ulla, Student ID 220202110083, **Consumer Protection Advocacy Due to Developer Default in Housing Construction from the Perspective of Positive Law and Maqashid Sharia (Study at the Consumer Protection Unit of Malang City)**. Thesis. Department of Sharia Economic Law, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University of Malang. Supervisor: Dr. H. Faishal Agil Al Munawar, Lc., M.Hum.

Keywords: Advocacy, Consumer Protection, Developer Default.

This research is motivated by the continuing occurrence of breaches of contract committed by housing developers, which cause losses to consumers, such as delays in construction, delays in house delivery, and the failure to fulfill consumers' rights as stipulated in the agreement. This condition highlights the importance of consumer protection institutions in providing advocacy and legal protection for consumers who suffer losses. Therefore, this study aims to analyze the role of the Consumer Protection Unit (UPT Perlindungan Konsumen) of Malang City in advocating for consumers affected by developers' breaches of contract from the perspectives of positive law and maqashid sharia.

This study employs an empirical juridical research method with a qualitative approach. The research was conducted at the Consumer Protection Unit (UPT Perlindungan Konsumen) of Malang City. Data were collected through interviews, documentation, and literature studies. The collected data were then analyzed using data reduction, data presentation, and conclusion-drawing techniques to obtain a comprehensive understanding of the forms of advocacy provided by the Consumer Protection Unit for consumers harmed by developers' breaches of contract.

The results of the study indicate that the Consumer Protection Unit of Malang City plays a significant role in providing advocacy to consumers through complaint services, consultation, assistance, and dispute resolution facilitation, including clarification, negotiation, and mediation. If dispute resolution through the facilitation of the Consumer Protection Unit fails to reach an agreement, the dispute may be further resolved through the Consumer Dispute Settlement Agency (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen/BPSK). This role is in accordance with the provisions of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection. From the perspective of maqashid sharia, the advocacy carried out by the Consumer Protection Unit reflects the implementation of the principle of hifz al-mal (protection of property), as it aims to safeguard consumers' rights and property from losses resulting from developers' breaches of contract while promoting justice and public welfare (maslahah).

ملخص البحث

تيا نسوة الأولى، رقم القيد ٢٢٠٢٠٢١١٠٠٨٣، سنة ٢٠٢٦م، «الدفاع عن حماية المستهلك نتيجة إخلال المطور العقاري بالعقد في بناء المساكن من منظور القانون الوضعي ومقاصد الشريعة (دراسة في وحدة حماية المستهلك بمدينة مالانج)». بحث جامعي، قسم قانون الاقتصاد الإسلامي، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج. المشرف: الدكتور الحاج فيصل عقيل المنور

الكلمات المفتاحية: الدفاع، حماية المستهلك، إخلال المطور العقاري بالعقد

تنطلق هذه الدراسة من استمرار ظهور حالات الإخلال بالعقد من قبل مطوري الإسكان، مما يؤدي إلى إلحاق الضرر بالمستهلكين، مثل التأخر في تنفيذ أعمال البناء، والتأخر في تسليم الوحدات السكنية، وعدم الوفاء بحقوق المستهلكين كما تم الاتفاق عليها في العقد. وتُظهر هذه الظروف أهمية دور مؤسسات حماية المستهلك في تقديم الدعم والحماية القانونية للمستهلكين المتضررين. وتهدف هذه الدراسة إلى تحليل دور وحدة حماية في مناصرة المستهلكين المتضررين من إخلال المطورين بالعقد من منظور القانون المستهلك بمدينة مالانج الوضعي ومقاصد الشريعة الإسلامية.

باستخدام المدخل النوعي. وقد أجريت الدراسة في وحدة اعتمدت هذه الدراسة المنهج القانوني التجريبي حماية المستهلك بمدينة مالانج. وجمعت البيانات من خلال المقابلات والتوثيق والدراسات المكتبية. ثم تم تحليل البيانات باستخدام أساليب اختزال البيانات وعرضها واستخلاص النتائج، بهدف الحصول على تصور شامل لأشكال المناصرة التي تقدمها وحدة حماية المستهلك للمستهلكين المتضررين من إخلال المطورين بالتزاماتهم التعاقدية.

أظهرت نتائج الدراسة أن وحدة حماية المستهلك بمدينة مالانج تؤدي دوراً مهماً في تقديم المناصرة للمستهلكين من خلال استقبال الشكاوى، وتقديم الاستشارات، والمرافعة، وتيسير تسوية المنازعات، والتي تشمل التوضيح والتفاوض والوساطة. وفي حال عدم التوصل إلى اتفاق من خلال التسهيلات التي تقدمها الوحدة، يمكن إحالة ويتوافق هذا الدور مع أحكام القانون الإندونيسي رقم 8 لسنة 1999. النزاع إلى هيئة تسوية منازعات المستهلكين بشأن حماية المستهلك. ومن منظور مقاصد الشريعة الإسلامية، فإن المناصرة التي تقدمها وحدة حماية المستهلك تمثل تطبيقاً لمبدأ **حفظ المال (حفظ المال)**، إذ تهدف إلى حماية حقوق المستهلكين وأموالهم من الأضرار الناجمة عن إخلال المطورين بالعقد، فضلاً عن تحقيق العدالة والمصلحة العامة

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peristiwa puluhan konsumen perumahan mengalami kerugian akibat berhentinya pembangunan secara total tanpa kepastian penyelesaian, dengan kerugian diperkirakan mencapai Rp.9 miliar mencakup 96 unit rumah yang telah terjual namun belum terealisasi sepenuhnya.¹ Hal ini menunjukkan adanya dugaan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 KUH Perdata, karena developer tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian jual beli rumah.² Selain itu, tindakan tersebut juga melanggar UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, khususnya Pasal 7 yang mengharuskan pelaku usaha bertindak dengan itikad baik, serta Pasal 19 ayat (1) dan (2) mengenai mewajibkan pelaku usaha memberikan ganti rugi atas kerugian konsumen. Dalam pasal 4 UUPK, hak-hak konsumen atas kenyamanan, keamanan keselamatan, kepastian hukum, serta hak memperoleh barang/jasa sesuai nilai tukar dan spesifikasi yang dijanjikan belum terpenuhi.³ Kondisi ini menunjukkan bahwa konsumen berada pada posisi yang lemah, baik dari segi informasi, pengetahuan hukum, maupun akses penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, peran UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang sangat penting untuk memberikan layanan pengaduan, pendampingan, edukasi, serta advokasi dengan tujuan untuk memastikan hak-hak konsumen terlindungi secara optimal, mencegah praktik curang pelaku usaha, serta menyediakan sarana penyelesaian sengketa yang cepat, mudah dan dapat diakses masyarakat.

¹ Avirista Midaada., “Alami Kerugian Hingga Miliaran, Puluhan Warga Lapor Developer ‘Nakal’ Ke Polres Malang,” iNews Malang, 2025, <https://malang.inews.id/read/596801/alami-kerugian-hingga-miliaran-puluhan-warga-lapor-developer-nakal-ke-polres-malang>.

² “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” (1847).

³ “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen” (1999).

Advokasi merupakan upaya untuk memperjuangkan hak dan kepentingan pihak yang dirugikan agar memperoleh perlindungan sebagai konsumen dan keadilan. Dalam konteks perlindungan konsumen, advokasi diperlukan karena konsumen sering memiliki keterbatasan pengetahuan hukum, akses informasi, maupun sumber daya untuk menuntut haknya. Upaya advokasi membantu memberikan pendampingan hukum, penyampaian informasi, serta akses penyampaian sengketa yang cepat dan adil. Hal ini penting bagi korban wanprestasi pembangunan perumahan, karena advokasi memungkinkan konsumen memperoleh ganti rugi dan menegakkan kepastian hukum.⁴

Dalam perspektif maqashid syariah, advokasi terhadap korban wanprestasi developer memiliki landasan hukum yang kuat, terutama pada prinsip hifz al-mal (perlindungan harta).⁵ Prinsip ini menekankan pentingnya menjaga hak kepemilikan harta yang diperoleh secara sah dan melarang segala bentuk transaksi yang merugikan salah satu pihak.⁶ Advokasi yang dilakukan untuk menuntut hak konsumen yang telah membayar namun tidak menerima rumah yang dijanjikan merupakan implementasi dari prinsip hifdz al-mal, yaitu menjaga dan memperjuangkan harta agar tidak hilang atau diambil secara tidak sah oleh pihak lain.⁷ Oleh karena itu, advokasi tidak hanya berfungsi sebagai upaya menegakkan

⁴ Yudha Andrianto dan Dwi Sisbiantoro., “Upaya Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Atas Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Developer (Pt. Anugerah Agung Pratama),” *NKlausula (Jurnal Hukum Tata Negara, Hukum Administrasi, Pidana Dan Perdata)* 1, no. 1 (2022): 75, <https://doi.org/10.32503/klausula.v1i1.2366>.

⁵ Muhammad Habibi Miftakhul Marwa dan Puji Sulistyaningsih., “Tinjauan Maqashid Al-Syariah Terhadap Undang-Undang No . 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen,” *Jurnal Hukum Ekonomi Islam* 4, no. 2 (2020): 150–77, <https://jhei.appheisi.or.id>.

⁶ Miftahul Janna Ritonga dan Mawardi., “Landasan Filosofis Pemikiran Ekonomi Syariah: Prinsip Masalah Sebagai Pilar Utama Dalam Mencapai Kesejahteraan Ekonomi,” *Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 10, no. 1 (2025): 190–200, <https://doi.org/10.30651/jms.v10i1.25234>.

⁷ Divany Harbina Emzilena Kaban, dkk., “Pertanggungjawaban Developer Dalam Kasus Wanprestasi Atas Perjanjian Jual Beli Properti Melalui Sistem KPR,” *Media Hukum Indonesia (MHI)* 2, no. 5 (2025): 263–69, <https://ojs.daarulhuda.or.id/index.php/MHI/index>.

hukum positif, tetapi juga sebagai langkah untuk menjamin keadilan ekonomi dan melindungi kesejahteraan masyarakat.

Berbagai penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan masih belum optimal. Penelitian oleh Amaltha Faisal Wirawan & Gunawan Djajaputra menunjukkan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa hanya berfokus pada aspek perjanjian formal, sehingga konsumen tetap dalam posisi lemah.⁸ Studi lain oleh Sigit Wibowo, menegaskan bahwa implementasi UUPK dalam penyelesaian sengketa antara konsumen dan pengembang, masih jauh dari optimal akibat lemahnya pengawasan dan rendahnya kesadaran hukum masyarakat.⁹

Penelitian ini dilakukan di UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang karena lembaga ini memiliki fungsi dalam memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat, tidak hanya sebagai pusat informasi dan edukasi konsumen, tetapi juga sebagai lembaga advokasi yang membantu menyelesaikan permasalahan konsumen ketika terjadi pelanggaran hak, khususnya dalam kasus wanprestasi pelaku usaha.¹⁰ Dengan dasar Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4 dan Pasal 45 ayat (1) dan (2) yang menjamin hak konsumen atas advokasi dan penyelesaian sengketa, dan Pasal 44 menegaskan tanggung jawab pemerintah dalam pembinaan perlindungan konsumen. Serta diperkuat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen pada Pasal 3 dan 4 yang mengatur pembinaan melalui advokasi

⁸ Amaltha Faisal Wirawan and Gunawan Djajaputra., “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Developer Rumah Yang Melakukan Wanprestasi,” *Badamai Law Journal* 10, no. 1 (2025): 39–54, <https://ppjp.ulm.ac.id/journal/index.php>.

⁹ Sigit Wibowo., “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Sengketa Dengan Pelaku Usaha Pengembang Perumahan,” *Jurnal Hukum Caraka Justitia* 2, no. 2 (2023): 155, <https://doi.org/10.30588/jhcj.v2i2.1282>.

¹⁰ Shen Hilda Sulis and Husni Syawali., “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen Yang Dilakukan Oleh Pelaku Usaha,” *Bandung Conference Series: Law Studies* 3, no. 1 (2023): 489–95, <https://doi.org/10.29313/bcsls.v3i1.5021>.

dan penyuluhan.¹¹ Tujuan besar penelitian ini adalah untuk menganalisis peran UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang dalam menyelesaikan kasus wanprestasi dan pelanggaran hak konsumen yang menimbulkan kerugian di masyarakat, seperti keterlambatan serah terima rumah oleh developer, penjualan barang yang tidak sesuai standar, atau praktik perdagangan yang merugikan konsumen. Dalam perspektif maqashid syariah, penelitian ini berkaitan dengan prinsip *hifdz al-mal* (perlindungan harta) untuk menjaga konsumen dari kerugian, penipuan atau eksploitasi sehingga penelitian ini berkontribusi dalam menegakkan keadilan dan kemaslahatan dalam masyarakat.

Meskipun memiliki peran penting, upaya advokasi oleh UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang masih menghadapi hambatan berupa keterbatasan sumber daya, lemahnya pengawasan serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat. Hal ini berpotensi menghambat optimalisasi peran UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang dalam memberikan perlindungan konsumen.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana peran UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang dalam mengadvokasi konsumen akibat wanprestasi developer pada kasus pembangunan perumahan ditinjau dari perspektif hukum positif?
2. Bagaimana pandangan maqashid syariah terhadap peran UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang dalam mengadvokasi akibat wanprestasi developer perumahan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis peran UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang dalam mengadvokasi akibat wanprestasi developer pada kasus pembangunan perumahan perspektif hukum positif.

¹¹ Putusan Direktori Mahkamah Agung RI, "PP No 58 Tahun 2001 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan," *Bpk Ri*, 2001, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/52959>.

2. Untuk mengkaji pandangan maqashid syariah, khususnya prinsip *hifz al-mal* terhadap peran UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang dalam melindungi konsumen yang dirugikan akibat wanprestasi developer perumahan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah bagi pengembangan kajian hukum ekonomi syariah dan perlindungan konsumen, khususnya terkait peran lembaga pemerintah dalam mengadvokasi hak-hak konsumen yang dirugikan akibat wanprestasi developer dalam pembangunan perumahan. Selain itu, penelitian ini memperkaya analisis akademik yang menghubungkan perspektif hukum positif dan maqashid al-syariah.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang dan pemerintah atau lembaga terkait, hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam memperkuat perannya sebagai lembaga advokasi yang memberikan perlindungan konsumen terhadap tindakan wanprestasi oleh developer perumahan. Selain itu, dapat menjadi bahan masukan dalam perumusan kebijakan yang lebih berpihak pada konsumen, khususnya disektor perumahan.
- b. Bagi masyarakat atau konsumen, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai hak-hak hukum konsumen serta langkah yang dapat ditempuh apabila terjadi pelanggaran perjanjian oleh developer dalam transaksi perumahan.
- c. Bagi developer perumahan, penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi dalam meningkatkan kepatuhan terhadap perjanjian jual beli, kualitas pelayanan, serta transparansi informasi kepada konsumen. Hasil penelitian ini juga dapat mendorong developer

untuk menerapkan prinsip keadilan dan perlindungan konsumen untuk mencegah terjadinya wanprestasi di masa mendatang.

E. Definisi Operasional

1. Advokasi

Advokasi adalah bentuk pendampingan, bantuan, dan upaya penyelesaian sengketa non-litigasi yang diberikan kepada konsumen yang mengalami kerugian akibat tindakan wanprestasi pelaku usaha. Advokasi mencakup kegiatan konsultasi, klarifikasi, edukasi hak konsumen, mediasi, hingga pemberian rekomendasi penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh lembaga yang berwenang, yaitu UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang.

2. Wanprestasi

Wanprestasi adalah ketidakterpenuhinya kewajiban hukum oleh pihak pengembang perumahan (developer) sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli rumah. Bentuk wanprestasi dapat berupa keterlambatan pembangunan, tidak menyerahkan rumah sesuai spesifikasi yang dijanjikan, atau tidak melaksanakan kewajiban hukum lainnya yang menimbulkan kerugian bagi konsumen. Wanprestasi ini diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap debitur yang lalai memenuhi kewajibannya wajib mengganti kerugian.

3. Hukum Positif

Hukum positif dalam penelitian ini adalah ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia yang digunakan sebagai dasar dalam menganalisis perlindungan konsumen akibat wanprestasi developer perumahan, khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta peraturan lain yang berkaitan dengan perlindungan konsumen dan penyelesaian sengketa konsumen.

4. Maqashid Syariah

Maqashid syariah dalam penelitian ini adalah tujuan-tujuan hukum islam yang bertujuan mewujudkan kemaslahatan dan mencegah kerusakan bagi manusia. Dalam penelitian ini, maqashid syariah difokuskan pada aspek *hifz al-mal* (perlindungan harta) yang berkaitan dengan perlindungan hak dan harta konsumen akibat wanprestasi developer.

F. Sistematika Penulisan

Dalam rangka memberikan gambaran yang jelas mengenai isi dan arah penelitian, proposal skripsi ini disusun secara sistematis ke dalam beberapa bab yang saling berkaitan. Sistematika penulisan proposal ini adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, serta sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan pustaka berisi penelitian terdahulu yang relevan dengan topik advokasi perlindungan konsumen akibat wanprestasi developer perumahan, sehingga dapat menggambarkan posisi penelitian ini dibanding penelitian sebelumnya. Dan kerangka teori yang digunakan untuk menganalisis permasalahan dalam penelitian.

Bab III Metodologi Penelitian berisi jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, subjek penelitian, jenis sumber data, metode pengumpulan data, serta metode pengolahan data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan mengenai advokasi perlindungan konsumen akibat wanprestasi developer dalam pembangunan perumahan. Pembahasan ini diawali dengan gambaran umum UPT Perlindungan Konsumen sebagai lembaga yang memberikan perlindungan dan pendampingan kepada konsumen, analisis peran UPT Perlindungan Konsumen dalam advokasi kasus wanprestasi developer berdasarkan perspektif hukum positif dan analisis peran UPT Perlindungan Konsumen

dalam perspektif maqashid al-syari'ah, khususnya prinsip hifz al-mal sebagai dasar perlindungan terhadap hak dan harta konsumen.

Bab V Penutup berisi kesimpulan yang diperoleh dari hasil analisis pada bab sebelumnya serta saran sebagai bentuk rekomendasi. Kesimpulan dalam bab ini merangkum jawaban atas rumusan masalah penelitian mengenai advokasi perlindungan konsumen akibat wanprestasi developer perumahan di UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang. Sedangkan saran ditujukan bagi UPT Perlindungan Konsumen, pemerintah daerah, pelaku usaha developer perumahan, dan masyarakat sebagai konsumen agar upaya perlindungan konsumen dapat terlaksana lebih optimal dan kasus wanprestasi dapat diminimalisir dimasa yang akan datang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

1. Penelitian yang dilakukan oleh Rani Shahira dan Surahmad pada tahun 2022 yang berjudul “Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Properti (Studi Kasus PT Developer Properti Indoland)”, dengan fokus kajian perlindungan konsumen dalam jual beli property system *pre-project selling* serta analisis klausula baku yang berpotensi merugikan konsumen. Metode yang digunakan adalah metode yuridis normative. Teori/konsep yang digunakan adalah teori perlindungan konsumen, teori kontrak, teori keadilan dan kemaslahatan. Teori atau konsep yang digunakan adalah teori perlindungan konsumen, teori kontrak, teori keadilan dan kemaslahatan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sistem *pre-project selling* memiliki resiko tinggi, klausul baku dalam perjanjian cenderung merugikan konsumen dan implementasi perlindungan konsumen belum optimal meskipun regulasi sudah tersedia.¹²
2. Penelitian yang dilakukan oleh Jovano Abraham Alfredo Apituley pada tahun 2024 yang berjudul “Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Wanprestasi Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah Pada Bisnis Properti” dengan fokus kajian perlindungan hukum bagi konsumen apabila developer melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikat jual beli (PPJB). Metode yang digunakan adalah yuridis normatif. Teori atau konsep yang digunakan adalah teori perlindungan hukum konsumen, wanprestasi, perlindungan penyelesaian sengketa non-litigasi dan litigasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara normatif, hukum sudah menjamin hak

¹² Rani Shahira dan Surahmad., “PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM JUAL BELI PROPERTI (Studi Kasus PT Developer Properti Indoland),” *Al-Mashlahah: Jurnal Hukum Islam Dan Pranata Sosial Islam*, 2022, 185–98, <https://doi.org/10.30868/am.v10i001.3585>.

konsumen. Namun, masih terdapat kesenjangan dalam pelaksanaan, khususnya dalam kepastian dan efektivitas penyelesaian sengketa.¹³

3. Penelitian yang dilakukan oleh Febby Octari dan Abdul Atsar pada tahun 2025 yang berjudul “Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Ketidaksesuaian Iklan Perumahan Bersubsidi” dengan fokus kajian perlindungan hukum bagi konsumen terkait iklan perumahan subsidi tidak sesuai dengan kenyataan. Metode yang digunakan adalah normatif. Teori atau konsep yang digunakan adalah teori iklan menyesatkan, UUPK, UU Penyiaran, UU Perumahan, wanprestasi dan ganti rugi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa konsumen mendapatkan perlindungan preventif (melalui regulasi) dan perlindungan represif (ganti rugi dan tuntutan hukum). Developer dapat dikenai sanksi pidana apabila terbukti melarikan diri atau tidak bertanggung jawab.¹⁴
4. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Rizki Ramadani pada tahun 2022 yang berjudul “Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pengembang” dengan fokus kajian wanprestasi developer terhadap pemenuhan janji perumahan dan bentuk hukum bagi konsumen. Metode yang digunakan adalah kualitatif deskriptif. Teori atau konsep yang digunakan adalah teori perlindungan konsumen, wanprestasi, tanggung jawab developer, perlindungan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa konsumen banyak mengalami kerugian akibat developer tidak menepati janji.

¹³ Jovano Abraham Alfredo Apituley, dkk., “Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Wanprestasi Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah Pada Bisnis Properti,” *Lex Privatum* 13, no. 3 (2024), <https://ejournal.unsrat.ac.id>.

¹⁴ Febby Octari dan Abdul Atsar., “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Ketidaksesuaian Iklan Perumahan Bersubsidi,” *Jurnal Commerce Law* 5, no. 1 (2025), <https://doi.org/10.29303/commercelaw.v5i1.3235>.

Implementasi regulasi tidak optimal. Faktor bukti dan akses penyelesaian sengketa sering menjadi kendala utama.¹⁵

5. Penelitian yang dilakukan oleh Dwi Galih Prasetiawan pada tahun 2021 yang berjudul “Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan” dengan fokus kajian wanprestasi developer dalam penyelesaian pembangunan rumah sesuai PPJB, serta upaya hukum yang dapat ditempuh konsumen. Metode yang digunakan adalah normatif. Teori atau kosep yang digunakan adalah teori PPJB, wanprestasi, tanggung jawab perdata, mekanisme litigasi dan non-litigasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa konsumen berhak menuntut ganti rugi, tetapi hambatan seperti biaya, akses, dan ketidakseimbangan kedudukan membuat perlindungan hukum tidak maksimal.¹⁶
6. Penelitian yang dilakukan oleh Gaby Monica pada tahun 2022 yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui Developer Di Kota Medan (Studi Kasus di Perum Perumnas Regional 1)” dengan fokus kajian perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah melalui developer, serta hambatan yang dialami konsumen. Metode yang digunakan adalah normative. Teori atau konsep yang digunakan adalah perjanjian, wanprestasi, perlindungan hukum konsumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi melalui PPJB sah secara hukum, tetapi konsumen sering terkendala finansial, ketidaksesuaian bangunan, dan klausul perjanjian yang lemah. Developer wajib

¹⁵ Muhammad Rizki Ramadani., “Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pengembang” (Universitas Jember, 2022), <https://repository.unej.ac.id/xmlui/handle/123456789/110864>.

¹⁶ Duwi Galuh Prasetiawan., “Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPBJ) Tanah Dan Bangunan,” *Lex Privatum* 9, no. 1 (2021), <https://ejournal.unsrat.ac.id>.

memenuhi spesifikasi bangunan untuk menjamin perlindungan konsumen.¹⁷

7. Penelitian yang dilakukan oleh Tri Juniardi Dewantoro, Kurniawan dan Hirsanuddin pada tahun 2025 yang berjudul “Perlindungan Konsumen Terhadap Ketersediaan Fasilitas Umum Perumahan Oleh Developer” dengan fokus kajian perlindungan hukum terhadap konsumen Ketika developer tidak menyediakan fasilitas umum dan sosial sesuai perjanjian. Metode yang digunakan adalah normative. Teori yang digunakan adalah perlindungan konsumen, asas kepastian hukum, wanprestasi. Hasil penelitian Menunjukkan bahwa developer sering mengabaikan fasum-fasos, merugikan onsumen karena kualitas hidup tidak sesuai perjanjian. Pemerintah perlu memperkuat pengawasan.¹⁸
8. Penelitian yang dilakukan oleh Rachmat Hidajat dan Riski Kifli pada tahun 2024 yang berjudul “Pengaruh Faktor Non-Ekonomi Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Perspektif Maqashid Syariah Di Halmahera Barat” dengan fokus kajian pengaruh faktor non-ekonomi terhadap Keputusan pembelian rumah dalam perspektif maqashid syariah. Metode yang digunakan adalah kualitatif deskriptif. Teori yang digunakan adalah maqashid syariah, keadilan, transparansi, aspek kemaslahatan dalam muamalah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor non-ekonomi berpengaruh signifikan terhadap Keputusan pembelian. Maqashid syariah berperan sebagai pertimbangan konsumen untuk menjaga hak dan menghindari transaksi yang merugikan.¹⁹

¹⁷ Geby Monica., “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui Developer Di Kota Medan (Studi Kasus Di Perum Perumnas Regional I)” (Universitas Medan Area, 2022), <https://repositori.uma.ac.id/handle/123456789/18493>.

¹⁸ Tri Juniardi Dewantoro, dkk., “Perlindungan Konsumen Terhadap Ketersediaan Fasilitas Umum Perumahan Oleh Developer” 13, no. 2 (2025), <https://doi.org/10.37081/ed.v13i1.7476>.

¹⁹ Rachmat Hidajat and Riski Kifli., “Pengaruh Faktor Non Ekonomi Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Perspektif Maqasid Syariah Di Halmahera Barat,” *Jurnal Lembaga*

9. Penelitian yang dilakukan oleh Mohammad Jamaludin pada tahun 2023 yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Skema Syariah Dalam Transaksi Jual Beli Rumah” dengan fokus kajian analisis konsep skema syariah dalam transaksi jual beli rumah oleh developer syariah. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Teori yang digunakan adalah muamalah, maqashid syariah, asas keadilan dan transparansi akad. Hasil penelitian menunjukkan bahwa skema syariah telah menghapus denda dan menghilangkan peran bank, namun masih ada masalah pada status tanah dan kepemilikan sehingga belum sepenuhnya sesuai hukum ekonomi syariah.²⁰
10. Penelitian yang dilakukan oleh Juan Vincentius Taroreh pada tahun 2021 yang berjudul “Tanggung Jawab Hukum Dari Pengembang (Developer) Atas Produknya Dalam Kaitannya Dengan Perlindungan Konsumen Perumahan” dengan fokus kajian tanggung jawab hukum developer terhadap konsumen ketika terjadi wanprestasi. Metode yang digunakan adalah normative. Teori yang digunakan adalah UUPK, klausula baku, wanprestasi, tanggung jawab hukum developer. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian baku sering merugikan konsumen. Meskipun regulasi memberikan sanksi, efektivitas perlindungan hukum masih lemah karena ketidakseimbangan antara konsumen dan developer.²¹

Keuangan, Ekonomi Dan Bisnis Islam 6, no. 2 (2024): 113–32, <http://journal.uiad.ac.id/index.php/asy-syarikah>.

²⁰ Mohammad Jamaludin., “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Skema Syariah Dalam Transaksi Jual Beli Rumah,” *MAQASID: Jurnal Studi Hukum Islam* 12, no. 1 (2023): 14–28, <http://journal.um-surabaya.ac.id/index.php/Maqasid>.

²¹ Juan Vincentius Taroreh., “Tanggung Jawab Hukum Dari Pengembang Atas Produknya Dalam Kaitannya Dengan Perlindungan Konsumen Perumahan,” *Lex Privatum Vol. 9/No. 13/Des/2021* 9, no. 13 (2021): 5–14, <https://ejournal.unsrat.ac.id>.

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu

No	Penulis, Tahun Terbit, Judul	Fokus Kajian	Metode, Teori Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Rani Shahira, Surahmad (2022) “Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Properti (Studi Kasus PT Developer Properti Indoland)”	Perlindungan konsumen dalam jual beli property system <i>pre-project selling</i> serta analisis klausula baku yang berpotensi merugikan konsumen.	Metode yang digunakan adalah metode yuridis normative. Teori/konsep yang digunakan adalah teori perlindungan konsumen, teori kontrak, teori keadilan dan kemaslahatan.	Menunjukkan bahwa sistem pre-project selling memiliki resiko tinggi, klausul baku dalam perjanjian cenderung merugikan konsumen dan implementasi perlindungan konsumen belum optimal meskipun regulasi sudah tersedia.
2.	Jovano Abraham Alfredo Apituley (2024) “Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Wanprestasi Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah Pada Bisnis Properti”	Perlindungan hukum bagi konsumen apabila developer melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikat jual beli (PPJB).	Metode yang digunakan adalah yuridis normatif. Teori/konsep yang digunakan adalah teori perlindungan hukum konsumen, wanprestasi, perlindungan penyelesaian sengketa non-litigasi dan litigasi.	Menunjukkan bahwa secara normative, hukum sudah menjamin hak konsumen. Namun, masih terdapat kesenjangan dalam pelaksanaan, khususnya dalam kepastian hukum dan efektivitas penyelesaian sengketa.
3.	Febby Octari, Abdul Atsar (2025) “Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Ketidaksesuaian	Perlindungan hukum bagi konsumen terkait iklan perumahan subsidi tidak sesuai dengan kenyataan.	Metode yang digunakan adalah normatif. Teori/konsep yang digunakan adalah teori iklan menyesatkan,	Menunjukkan bahwa konsumen mendapatkan perlindungan preventif (melalui regulasi) dan perlindungan represif (ganti rugi

	Iklan Perumahan Bersubsidi”		UUPK, UU Penyiaran, UU Perumahan, wanprestasi dan ganti rugi.	dan tuntutan hukum). Developer dapat dikenai sanksi pidana apabila terbukti melarikan diri atau tidak bertanggung jawab.
4.	Muhammad Rizki Ramadani (2022) “Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pengembang”	Wanprestasi developer terhadap pemenuhan janji perumahan dan bentuk hukum bagi konsumen.	Metode yang digunakan adalah kualitatif deskriptif. Teori/konsep yang digunakan adalah teori perlindungan konsumen, wanprestasi, tanggung jawab developer, perlindungan hukum.	Menunjukkan bahwa konsumen banyak mengalami kerugian akibat developer tidak menepati janji. Implementasi regulasi tidak optimal. Faktor bukti dan akses penyelesaian sengketa sering menjadi kendala utama.
5.	Dwi Galih Prasetiawan (2021) “Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan”	Wanprestasi developer dalam penyelesaian pembangunan rumah sesuai PPJB, serta upaya hukum yang dapat ditempuh konsumen.	Metode yang digunakan adalah normatif. Teori/konsep yang digunakan adalah teori PPJB, wanprestasi, tanggung jawab perdata, mekanisme litigasi dan non-litigasi.	Menunjukkan bahwa konsumen berhak menuntut ganti rugi, tetapi hambatan seperti biaya, akses, dan ketidakseimbangan kedudukan membuat perlindungan hukum tidak maksimal.
6.	Gaby Monica (2022) “Perlindungan Hukum Terhadap konsumen	Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah melalui	Metode yang digunakan adalah normative. Teori/konsep yang digunakan	Menunjukkan bahwa transaksi melalui PPJB sah secara hukum, tetapi konsumen sering terkendala

	Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui Developer Di Kota Medan (Studi Kasus di Perum Perumnas Regional 1)”	developer, serta hambatan yang dialami konsumen.	adalah perjanjian, wanprestasi, perlindungan hukum konsumen.	finansial, ketidaksesuaian bangunan, dan klausul perjanjian yang lemah. Developer wajib memenuhi spesifikasi bangunan untuk menjamin perlindungan konsumen.
7.	Tri Juniardi Dewantoro, Kurniawan, Hirsanuddin (2025) “Perlindungan Konsumen Terhadap Ketersediaan Fasilitas Umum Perumahan Oleh Developer”	Perlindungan hukum terhadap konsumen Ketika developer tidak menyediakan fasilitas umum dan sosial sesuai perjanjian.	Metode yang digunakan adalah normative. Teori yang digunakan adalah perlindungan konsumen, asas kepastian hukum, wanprestasi.	Menunjukkan bahwa developer sering mengabaikan fasum-fasos, merugikan onsumen karena kualitas hidup tidak sesuai perjanjian. Pemerintah perlu memperkuat pengawasan.
8.	Rachmat Hidajat, Riski Kifli (2024) “Pengaruh Faktor Non-Ekonomi Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Perspektif Maqashid Syariah Di Halmahera Barat”	Pengaruh faktor non-ekonomi terhadap Keputusan pembelian rumah dalam perspektif maqashid syariah.	Metode yang digunakan adalah kualitatif deskriptif. Teori yang digunakan adalah maqashid syariah, keadilan, transparansi, aspek kemaslahatan dalam muamalah.	Menunjukkan bahwa faktor non-ekonomi berpengaruh signifikan terhadap Keputusan pembelian. Maqashid syariah berperan sebagai pertimbangan konsumen untuk menjaga hak dan menghindari transaksi yang merugikan.
9.	Mohammad Jamaludin (2023) “Tinjauan	Analisis konsep skema syariah dalam transaksi jual	Metode yang digunakan adalah deskriptif	Menunjukkan bahwa skema syariah telah menghapus denda

	Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Skema Syariah Dalam Transaksi Jual Beli Rumah”	beli rumah oleh developer syariah.	kualitatif. Teori yang digunakan adalah muamalah, maqashid syariah, asas keadilan dan transparansi akad.	dan menghilangkan peran bank, namun masih ada masalah pada status tanah dan kepemilikan sehingga belum sepenuhnya sesuai hukum ekonomi syariah.
10.	Juan Vincentius Taroreh (2021) “Tanggung Jawab Hukum Dari Pengembang (Developer) Atas Produknya Dalam Kaitannya Dengan Perlindungan Konsumen Perumahan”	Tanggung jawab hukum developer terhadap konsumen Ketika terjadi wanprestasi.	Metode yang digunakan adalah normative. Teori yang digunakan adalah UUPK, klausula baku, wanprestasi, tanggung jawab hukum developer.	Menunjukkan bahwa perjanjian baku sering merugikan konsumen. Meskipun regulasi memberikan sanksi, efektivitas perlindungan hukum masih lemah karena ketidakseimbangan antara konsumen dan developer.

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu tersebut, dapat diketahuibahwa penelitian mengenai perlindungan konsumen akibat wanprestasi developer perumahan telah banyak dilakuka. Namun, penelitian ini memiliki perbedaan dan kebaruan (novelty) dibandingkan penelitian sebelumnya. Penelitian ini tidak hanya membahas perlindungan konsumen akibat wanprestasi developerdalam perspektif hukum positif, tetapi juga menganalisis peran UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang dalam memberikan advokasi kepada konsumen serta mengkajinya dalam perspektif maqashid syariah, khususnya pada aspek hifz al-mal (perlindungan harta). Selain itu, penelitian ini menggunakan pendekatan empiris melalui wawancara langsung dengan pihak UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang sehingga dapat memberikan gambaran mengenai

mekanisme pengaduan dan penyelesaian sengketa konsumen dalam praktiknya.

B. Kerangka Teori

A. Teori Perlindungan Konsumen

1. Pengertian perlindungan konsumen

Perlindungan konsumen merupakan segala upaya yang dilakukan untuk memberikan jaminan rasa aman, kenyamanan serta kepastian kepada konsumen dalam memperoleh dan menggunakan barang dan/atau jasa.²² Perlindungan konsumen menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 adalah segala upaya untuk yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.²³ Perlindungan ini diperlukan karena posisi konsumen cenderung lebih lemah dibandingkan pelaku usaha, terutama dalam hal informasi, akses, dan kemampuan untuk menuntut hak ketika mengalami kerugian. Oleh karena itu, diperlukan regulasi serta peran negara untuk menjaga hak-hak konsumen.

Menurut Az. Nasution, hukum perlindungan konsumen memiliki peran penting dalam hubungan hukum yang tidak setara antara konsumen dan pelaku usaha. Ketidakseimbangan tersebut menjadikan konsumen berada pada posisi yang lebih lemah dibanding pelaku usaha, baik dari aspek ekonomi, daya saing, maupun pengetahuan mengenai barang dan/atau jasa. Kondisi ini menempatkan konsumen pada situasi yang rentan mengalami kerugian dalam transaksi. Oleh karena itu, hukum perlindungan

²² Asrul Aswar dan Resdianto Willem, "PENERAPAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN PERLINDUNGAN HUKUM YANG ADIL BAGI KONSUMEN," *Alauddin Law Development Journal (ALDEV)* 5, no. 1 (2023): 11–23.

²³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 1 angka 1.

konsumen berfungsi sebagai sarana untuk menegakkan keadilan serta menjamin terpenuhinya hak-hak konsumen.²⁴ Janus Sidabalok merupakan untuk memberikan jaminan hukum kepada konsumen pada saat mereka memperoleh barang dan/atau jasa, sehingga mereka terlindungi dari kemungkinan kerugian yang dapat terjadi ketika barang dan/atau jasa tersebut digunakan. Dengan demikian, hukum perlindungan konsumen dapat dikategorikan sebagai seperangkat aturan hukum yang mengatur hubungan antara konsumen dan pelaku usaha dalam pemenuhan kebutuhan barang dan/atau jasa, dengan tujuan mencegah terjadinya kerugian pada konsumen.²⁵

2. Hak dan Kewajiban Konsumen Serta Pelaku Usaha

Hak telah didefinisikan sebagai suatu yang menjadi hak seseorang dengan tuntutan yang adil, jaminan hukum, atau prinsip moral. Pasal 4 UUPK telah mengatur hak-hak konsumen, yang meliputi:²⁶

- 1) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa.
- 2) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa juga tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- 3) Hak informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
- 4) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.

²⁴ Anak Agung Sagung Ngurah Indadewi, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Udayana University Press, 2020).

²⁵ Dr.Musataklima, *Hukum Dan Kebijakan Perlindungan Konsumen Indonesia* (Maknawi, 2024).Hal.17.

²⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4.

- 5) Hak untuk mendapat advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- 6) Hak untuk mendapat pembinaan dan Pendidikan konsumen.
- 7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- 8) Hak untuk mendapat kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- 9) Hak-hak untuk diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sementara itu tentang kewajiban konsumen yang diatur Pasal 5 UUPK, yaitu:²⁷

- 1) Membaca atau mengikuti membaca petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.
- 2) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa.
- 3) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
- 4) Mengikuti penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Pelaku usaha dalam Pasal 6 UUPK memiliki beberapa hak yang dilindungi, yaitu:²⁸

- 1) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

²⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 5.

²⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 6.

- 2) Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
- 3) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- 4) Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- 5) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Adapun kewajiban pelaku usaha yang ditetapkan dalam Pasal 7 UUPK, yaitu:²⁹

- 1) Beritikad baik dalam melakukan usahanya.
- 2) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
- 3) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- 4) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- 5) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
- 6) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

²⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 7.

- 7) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

3. Bentuk Perlindungan Konsumen dan Relevansinya Terhadap Wanprestasi Developer

Perlindungan konsumen dalam aspek hukum dapat dibedakan menjadi 2 bentuk utama, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif.³⁰ Kedua bentuk perlindungan tersebut memiliki peran penting dalam menjamin terpenuhinya hak-hak konsumen serta mencegah terjadinya praktik yang merugikan konsumen oleh pelaku usaha, termasuk developer dalam sektor perumahan.

Perlindungan preventif merupakan upaya pencegahan yang dilakukan sebelum terjadinya kerugian pada konsumen. upaya ini dilakukan melalui pembentukan regulasi, standar mutu produk dan jasa, pengawasan iklan, serta transparansi informasi yang wajib diberikan oleh pelaku usaha.³¹ Dalam sektor perumahan, contoh bentuk perlindungan preventif dapat berupa ketentuan mengenai penyerahan rumah sesuai spesifikasi, kepastian kasus kepemilikan tanah, kewajiban developer untuk memiliki perizinan yang lengkap, serta pengawasan kontrak perjanjian khususnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Sementara itu, perlindungan represif bertujuan memberikan pemulihan hak konsumen setelah terjadinya pelanggaran, termasuk

³⁰ Zennia Almaida dan Moch. Najib Imanullah, "Perlindungan Hukum Preventif Dan Represif Bagi Pengguna Uang Elektronik Dalam Melakukan Transaksi Tol Nontunai," *Privat Law* 9 (2021): 218–26, <https://doi.org/https://doi.org/10.20961/privat.v9i1.28858>.

³¹ Ni Made Puspasutari Ijjanti I Putu Yogi Krisna, I Nyoman Putu Budiarta, "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN AKIBAT KERUGIAN Yang Ditimbulkan Oleh Pelaku Usaha Toko Online Di Facebook," *Jurnal Preferensi Hukum* 3, no. 1 (2022): 26–30, <https://doi.org/https://doi.org/10.22225/jph.3.1.4618.26-30>.

wanprestasi. Perlindungan represif dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu:

- 1) Non-litigasi, melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), mediasi, konsiliasi, atau negosiasi langsung antara konsumen dan pelaku usaha.
- 2) Litigasi, melalui gugatan perdata di pengadilan untuk menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, pengembalian pembayaran, atau ganti rugi.

Dalam konteks perumahan, wanprestasi developer umumnya terjadi dalam bentuk keterlambatan serah terima rumah, spesifikasi bangunan yang gagal dilaksanakan sebagaimana diperjanjikan.³² Kondisi tersebut secara langsung melanggar hak konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUPK, khususnya hak atas kenyamanan, keamanan, dan hak untuk mendapatkan kompensasi atas kerugian yang timbul.

Oleh karena itu, pengaturan mengenai perlindungan konsumen berfungsi memberikan kepastian hukum bagi masyarakat sebagai pembeli rumah. Dengan adanya mekanisme perlindungan preventif maupun represif, konsumen memiliki landasan hukum yang kuat untuk memperjuangkan haknya ketika mengalami kerugian akibat wanprestasi developer. Dengan demikian, perlindungan konsumen berfungsi sebagai langkah nyata yang diimplementasikan dalam praktik, sehingga mampu memberikan perlindungan langsung terhadap konsumen dalam sektor properti.

4. Peran Pemerintah dalam Perlindungan Konsumen

Peran pemerintah dalam perlindungan konsumen tidak hanya terbatas pada pembentukan peraturan, tetapi juga meliputi

³² Ade Irawan dkk, "Wanprestasi Developer Dalam Jual Beli Kavling: Hilangnya Kepastian Hukum Bagi Konsumen," *Journal Juridisch* 3, no. 2 (2025): 100–115, <https://doi.org/10.26623/jj.v3i2.11504>.

pengawasan, pembinaan, edukasi dan advokasi. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 44 Undang-Undang Perlindungan Konsumen serta Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen.³³

Dalam pelaksanaannya, pemerintah membentuk lembaga perlindungan konsumen seperti Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) serta Unit Pelaksanaan Teknis Perlindungan Konsumen (UPT PK) yang terbesar diberbagai kota, termasuk di Kota Malang.³⁴ UPT Perlindungan Konsumen memiliki fungsi memberikan pendampingan, mediasi, sosialisasi dan pengaduan terkait sengketa konsumen.

B. Teori Maqashid Syariah

1. Pengertian Maqashid al-Syari'ah

Secara bahasa *maqashid al-syari'ah* terdiri dari dua kata, yaitu *maqashid* dan *syari'ah*. *Maqashid* merupakan bentuk jama' dari kata *maqshad* yang berarti kesengajaan, maksud atau tujuan. Adapun *syari'ah* adalah yang berarti jalan menuju sumber air. Jalan menuju sumber air ini dapat pula dikatakan sebagai jalan ke arah sumber pokok kehidupan.³⁵ Dengan demikian, *maqashid al-syariah* dapat diartikan sebagai tujuan ditetapkan hukum islam untuk mewujudkan kemaslahatan (maslahah) dan mencegah kerusakan (mafsadah) bagi kehidupan manusia.

Menurut Imam Al-Ghazali, *maqashid al-syariah* merupakan upaya untuk menjaga kemaslahatan manusia yang mencakup lima

³³ Putusan Direktori Mahkamah Agung RI, "PP No 58 Tahun 2001 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan," Pasal 44.

³⁴ Renata Christha Auli, "3 Lembaga Perlindungan Konsumen Di Indonesia," Hukum Online, 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/3-lembaga-perlindungan-konsumen-di-indonesia-lt62e272415e4f4>.

³⁵ Muhammad Syukri Albani Nasution, *Filsafat Hukum Islam* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013).

aspek utama, yaitu perlindungan agama (*hifz al-din*), perlindungan jiwa (*hifz al-nafs*), perlindungan akal (*hifz al-'aql*), perlindungan keturunan (*hifz al-nasl*), dan perlindungan harta (*hifz al-mal*).³⁶ Jika kelima unsur tersebut terpelihara, maka kehidupan masyarakat akan berjalan dengan baik, adil dan seimbang.

Berdasarkan pandangan Imam Al-Ghazali, *maqashid al-syar'iah* merupakan prinsip dasar dan tujuan utama dalam hukum islam yang berfungsi untuk menjaga dan melindungi kepentingan manusia dalam seluruh aspek kehidupan sehingga tercipta keadilan, kemaslahatan, dan kesejahteraan masyarakat.³⁷

2. Prinsip-prinsip Maqashid al-Syari'ah

Para ulama sepakat bahwa tujuan pokok *maqashid al-syari'ah* terdiri dari lima aspek yang dikenal sebagai *ad-dharuriyyah al-khamsah*), yaitu:³⁸

1) *Hifz ad-din* (perlindungan agama)

Prinsip ini bertujuan menjaga dan memelihara agama sebagai fondasi utama kehidupan manusia. Syariat memastikan bahwa manusia dapat menjalankan ibadah sesuai keyakinan tanpa paksaan maupun hambatan. Perlindungan ini mencakup pemeliharaan nilai-nilai moral, etika, dan larangan terhadap tindakan yang dapat merusak

³⁶ Anwar Osman Zainuri dan Muhammad Mustaqim Roslan, "Teori Hifz Al-Nafs Dalam Maqasid Syariah : Analisis Pendalilan The Theory of Hifz Al-Nafs In Maqasid Syariah : Argumentation Analysis (Corresponding Author) ANWAR OSMAN ZAINURI Fakultas Pengajian Islam & Sains Sosial Maqasid Syariah," *Journal of Muwafaqat* 6, no. 1 (2023): 1–13, <https://doi.org/https://doi.org/10.53840/muwafaqat.v6i1.121>.

³⁷ Siti Aisyah Revasyah Adesty, Salsabila Azzahra, "Maqashid Syariah Dalam Perspektif Ekonomi Islam : Konsep , Peran , Dan Implementasi," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Manajemen* 3, no. 6 (2025): 274–84, <https://doi.org/https://doi.org/10.61722/jiem.v3i6.5194>.

³⁸ Ibnu Amin dkk, "Stratification of Al-Maqashid Al-Khamsah (Preserving Religion, Soul, Reason, Heredity and Property) and Its Application in Al-Dharuriyah, Al-Hajiyah, Al-Tahsiniah, and Mukammilat," *Academic Journal of Islamic Studies* 9, no. 1 (2024): 264–81, <https://doi.org/https://doi.org/10.29240/ajis.v9i1.8941>.

akidah serta tatanan agama. Dengan demikian, syariat menjamin kebebasan beragama sebagai hak dasar manusia.

2) *Hifz al-nafs* (perlindungan jiwa)

Prinsip ini mengatur perlindungan terhadap keselamatan hidup manusia. Syariat mengharamkan tindakan yang membahayakan nyawa seperti pembunuhan, penganiayaan, dan penindasan, serta mewajibkan pemeliharaan kesejahteraan manusia melalui pemenuhan kebutuhan dasar seperti pangan, sandang, kesehatan, dan tempat tinggal. Dengan melindungi jiwa, syariat memastikan terciptanya rasa aman dan kelangsungan hidup manusia.

3) *Hifz al-'aql* (perlindungan akal)

Prinsip ini menekankan menjaga akal agar tetap sehat sehingga mampu untuk berpikir dan membuat keputusan yang benar. Syariat melarang segala bentuk perbuatan yang merusak akal, seperti konsumsi alkohol, narkoba, penipuan informasi, dan manipulasi intelektual. Selain itu, syariat juga mewajibkan menuntut ilmu sebagai bentuk pemeliharaan akal karena akal menjadi dasar memahami hukum dan pembangunan peradaban.

4) *Hifz al-nasl* (perlindungan keturunan)

Prinsip ini bertujuan menjaga keberlangsungan generasi, kehormatan, dan nilai keluarga. Syariat menekankan aturan pernikahan yang sah, melarang perzinahan, pelecehan seksual, eksploitasi, dan penelantaran keluarga serta menjamin hak anak untuk memperoleh pengasuhan dan pendidikan yang baik. Dengan demikian, syariat menjaga struktur sosial dan martabat masyarakat.

5) *Hifz al-mal* (perlindungan harta)

Prinsip ini menetapkan perlindungan terhadap hak kepemilikan dan pengelolaan harta manusia secara sah dan adil. Syariat melarang berbagai tindakan yang merugikan pihak lain seperti pencurian, penipuan, korupsi, riba, kecurangan transaksi dan perjudian. Syariat juga mengatur akad dan transaksi agar dilaksanakan secara jujur, transparansi, dan berdasarkan kesepakatan yang benar. Perlindungan harta menjadi dasar untuk mewujudkan keadilan sosial dan kesejahteraan ekonomi masyarakat.

Dengan demikian, kelima prinsip *maqashid al-syari'ah* tersebut menjadi dasar fundamental dalam menciptakan kemaslahatan dan mencegah kerusakan dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk dalam bidang muamalah dan transaksi ekonomi. Oleh karena itu, prinsip-prinsip ini menjadi pijakan penting dalam pembahasan mengenai wanprestasi dalam pembangunan perumahan.³⁹

3. **Maqashid al-Syariah dalam Muamalah dan Perlindungan Konsumen**

Dalam bidang muamalah, *maqashid al-syari'ah* menekankan prinsip keadilan, transparansi, dan kejujuran dalam setiap transaksi.⁴⁰ Akad atau perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan kesepakatan yang jelas dan saling menguntungkan. Perlindungan konsumen dalam perspektif *Maqashid al-Syari'ah* merupakan bagian dari upaya menjaga *hifz al-mal*, yaitu menjaga hak ekonomi masyarakat dari tindakan merugikan atau tidak adil.

³⁹ Dimas Fadilah, "Peran Kebijakan Pemerintah Indonesia Dalam Menjaga Stabilitas Ekonomi : Tinjauan Maqasid Syariah Tentang Hifzh Al-Mal," *Jurnal Global Ilmiah* 2, no. 6 (2025): 1–18.

⁴⁰ Mustofa Anwar dkk, "Prinsip-Prinsip Maqasid Syariah Dalam Pemecahan Kasus Fiqh Muamalah Di Era Modern" (Institut Agama Islam Darul A'mal, 2023).

Syariat menegakkan penyelesaian perselisihan untuk memberikan pemulihan hak apabila terjadi pelanggaran perjanjian.

4. Relevansi Maqashid al-Syariah terhadap Wanprestasi Developer

Wanprestasi developer terjadi ketika pihak developer tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian, seperti keterlambatan pembangunan, ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, atau kegagalan dalam menyerahkan rumah kepada konsumen. Hal tersebut menimbulkan kerugian finansial dan psikologis bagi konsumen.

Dalam perspektif maqashid al-syariah, tindakan wanprestasi merupakan bentuk pelanggaran terhadap prinsip amanah dan keadilan yang bertentangan dengan prinsip *hifz al-mal*, yang menegaskan kewajiban melindungi hak dan harta masyarakat dari kerugian atau kecurangan.⁴¹ Oleh karena itu, advokasi perlindungan konsumen dalam kasus wanprestasi developer merupakan bagian dari penerapan maqashid al-syariah untuk menegakkan keadilan, memulihkan hak konsumen, dan mencegah terjadinya praktik merugikan dalam transaksi ekonomi.⁴²

⁴¹ Faishal Agil Al Munawar, ““ABD AL - MAJĪD AL - NAJJĀR’S PERSPECTIVE O N MAQĀ Ṣ ID AL- SHAR Ī’ AH,” *Jurnal Ilmiah Syariah* 20, no. 2 (2021): 210–23.

⁴² Arlan, “Aspek Hukum Perlindungan Konsumen,” *Jurnal Ilmiah Multidisiplin* 3, no. 6 (2025): 170–78, <https://doi.org/https://doi.org/10.5281/zenodo.15812941>.

BAB III

METODE PENELITIAN

Secara umum, metode penelitian adalah langkah atau kegiatan dalam pengumpulan informasi sehingga memperoleh data yang dapat diolah dan dianalisis. Dengan demikian, metode penelitian berfungsi sebagai pedoman bagi peneliti dalam menyusun dan menggambarkan objek penelitian secara komprehensif dan terstruktur.⁴³

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang mengkaji penerapan hukum dalam praktik melalui pengamatan dan pengumpulan data lapangan. Penelitian ini digunakan untuk mengetahui bagaimana ketentuan hukum perlindungan konsumen diterapkan dalam realitas sosial. Dalam konteks penelitian ini, penelitian hukum empiris digunakan untuk menganalisis peran UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang dalam memberikan advokasi dan perlindungan kepada konsumen yang mengalami kerugian akibat wanprestasi developer perumahan.

Abdulkadir Muhammad menguraikan bahwa “penelitian hukum empiris menggali pola perilaku yang hidup dalam masyarakat sebagai gejala yuridis melalui ungkapan perilaku nyata (*actual behavior*) yang dialami oleh anggota masyarakat”. Perilaku yang nyata itu berfungsi ganda, yaitu sebagai pola perbuatan yang dibenarkan, diterima, dan dihargai oleh masyarakat, serta sekaligus menjadi bentuk normatif yang hidup dalam masyarakat. Perilaku ini dibenarkan, diterima dan dihargai oleh masyarakat karena tidak dilarang oleh Undang-Undang (*statute law*), tidak bertentangan dengan ketertiban umum (*public order*), dan tidak pula bertentangan dengan tata susila masyarakat (*sosial ethics*). Perilaku yang berpola ini umumnya

⁴³ Syafrida Hafni Sahir, *Metode Penelitian* (KBM INDONESIA, 2021).

terdapat dalam adat istiadat, kebiasaan dan kepatutan masyarakat berbagai etnis di Indonesia.

Sedangkan Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, menguraikan penelitian hukum empiris adalah “penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakan berasal dari data primer.”⁴⁴

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif, yaitu pendekatan yang bertujuan memahami secara mendalam fenomena yang diteliti melalui pengumpulan data, pengamatan, dan pemaknaan dari informan. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini berfokus pada peran UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang dalam memberikan perlindungan dan pendampingan kepada konsumen yang mengalami kerugian akibat wanprestasi developer perumahan. Pendekatan ini memungkinkan peneliti memperoleh gambaran yang utuh mengenai praktik advokasi, mekanisme penanganan pengaduan, serta interaksi antara lembaga dan konsumen dalam pelaksanaan perlindungan konsumen di lapangan.⁴⁵

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang yang berada di bawah Dinas Perindustrian dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur. Pemilihan lokasi penelitian dilakukan karena UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang memiliki peran dalam memberikan pelayanan perlindungan konsumen, khususnya dalam menerima pengaduan, memberikan konsultasi, serta memfasilitasi penyelesaian sengketa antara konsumen dan pelaku usaha. Selain itu, berdasarkan data

⁴⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020). Hal 81-82.

⁴⁵ Syafrida Hafni Sahir, *Metode Penelitian*.

yang diperoleh, pengaduan di bidang perumahan masih cukup banyak terjadi sehingga penelitian ini dianggap relevan dengan permasalahan yang diteliti mengenai advokasi perlindungan konsumen akibat wanprestasi developer terhadap pembangunan perumahan.

D. Metode Penelitian Subyek

Prosedur pengambilan subyek dilakukan menggunakan teknik purposive sampling, yaitu pemilihan informan berdasarkan tujuan dan kebutuhan penelitian. Subyek penelitian ditetapkan pada pejabat UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang yang menangani pengaduan dan advokasi konsumen. Pemilihan ini dilakukan karena pejabat UPT Perlindungan Konsumen memiliki kewenangan langsung dalam pelaksanaan perlindungan konsumen.⁴⁶

E. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan pejabat UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang yang menangani pengaduan, pendampingan, dan penyelesaian sengketa konsumen, sehingga memberikan informasi mengenai peran UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang dalam penanganan kasus wanprestasi developer perumahan. Adapun data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup bahan hukum primer, seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan terkait perlindungan konsumen serta penyelenggaraan pemerintahan daerah. Serta bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, artikel, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan. Keseluruhan data tersebut digunakan untuk memberikan landasan teoritis dan analisis

⁴⁶ Syafrida Hafni Sahir.

dalam menggambarkan peran UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang terhadap kasus wanprestasi developer.⁴⁷

F. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui dua teknik, yaitu wawancara, dan dokumentasi. Pertama, wawancara dilakukan dengan menggunakan wawancara kepada pejabat UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang yang menangani pengaduan dan pendampingan konsumen. Wawancara ini bertujuan untuk memperoleh informasi yang mendalam mengenai peran UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang dalam menangani kasus wanprestasi developer perumahan. Kedua, dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan berbagai dokumen yang dimiliki UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang, seperti arsip laporan pengaduan, data kegiatan layanan perlindungan konsumen, laporan tahunan, serta dokumentasi administratif yang relevan. Dua metode ini digunakan secara bersamaan untuk memperoleh data yang komprehensif dan mendukung analisis penelitian.⁴⁸

G. Metode Pengolahan Data

Data yang diperoleh dari hasil wawancara, dan dokumentasi. Metode pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dalam tiga tahap, yaitu:⁴⁹

1. Reduksi Data

Pada tahap ini peneliti menyeleksi dan menyederhanakan data mentah yang diperoleh dari lapangan, dengan cara memilih data yang relevan dengan fokus penelitian yaitu mengenai peran UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang dalam menangani kasus wanprestasi developer perumahan. Data yang tidak berkaitan

⁴⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*.

⁴⁸ Syafrida Hafni Sahir, *Metode Penelitian*.

⁴⁹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*.

langsung dengan objek penelitian dieliminasi sehingga data menjadi lebih terarah dan terstruktur.

2. Penyajian Data

Setelah melalui proses reduksi, data disusun dan disajikan dalam bentuk uraian naratif, table, atau deskriptif temuan agar memudahkan peneliti dalam memahami dan menginterpretasi fakta empiris. Penyajian data dilakukan untuk menggambarkan kondisi nyata terkait proses advokasi, mekanisme penyelesaian pengaduan, serta bentuk perlindungan konsumen yang dilakukan melalui UPT Perlindungan Konsumen.

3. Penarikan Kesimpulan

Tahap terakhir adalah menarik kesimpulan dari temuan penelitian yang telah diolah. kesimpulan ini merupakan hasil interpretasi data secara keseluruhan yang menggambarkan realitas empiris mengenai pelaksanaan perlindungan konsumen terhadap wanprestasi developer, serta relevansinya terhadap teori hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Metode pengolahan data ini dilakukan secara interaktif dan berkesinambungan, mulai dari proses pengumpulan data hingga penarikan kesimpulan akhir untuk memastikan hasil penelitian akurat dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang

1. Sejarah dan Dasar Hukum UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang

UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang merupakan salah satu Unit Pelaksana Teknis yang berada di bawah Dinas Perindustrian dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur. Pembentukan UPT ini dilakukan sebagai bentuk upaya pemerintah daerah dalam meningkatkan perlindungan terhadap masyarakat sebagai konsumen, khususnya dalam menghadapi berbagai permasalahan yang muncul dalam kegiatan perdagangan barang dan jasa. Keberadaan UPT Perlindungan Konsumen memiliki peran penting karena memberikan pelayanan kepada masyarakat terkait pengawasan barang dan jasa, penanganan pengaduan konsumen, serta penyelesaian permasalahan antara konsumen dan pelaku usaha.

Dasar pembentukan UPT Perlindungan Konsumen diatur dalam Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 60 Tahun 2018 tentang Nomenklatur, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Dinas Perindustrian dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur.⁵⁰ Berdasarkan ketentuan tersebut, UPT Perlindungan Konsumen memiliki tugas melaksanakan pelayanan operasional di bidang perlindungan konsumen pada wilayah kerja tertentu di Provinsi Jawa Timur. Dengan adanya ketentuan tersebut, UPT Perlindungan Konsumen memiliki dalam menjalankan tugas pelayanan, pengawasan, serta penanganan pengaduan konsumen.

⁵⁰ "Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 60 Tahun 2018 Tentang Nomenklatur, Susunan Organisasi, Uraian Tugas Dan Fungsi Serta Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur," Pub. L. No. 60 (2018), <https://peraturan.bpk.go.id>.

Wilayah kerja UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang meliputi beberapa daerah di Jawa Timur, yaitu Kabupaten Malang, Kota Malang, Kota Batu, Kabupaten Pasuruan, Kota Pasuruan, kabupaten Blitar, Kota Blitar, dan Kabupaten Tulungagung. Dengan cakupan wilayah tersebut, lembaga ini memiliki peran penting dalam memberikan pelayanan perlindungan konsumen bagi masyarakat di wilayah malang dan sekitarnya.⁵¹

Keberadaan UPT Perlindungan Konsumen juga berkaitan dengan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Undang-Undang tersebut memberikan dasar hukum mengenai hak dan kewajiban konsumen maupun pelaku usaha, serta mengatur bentuk perlindungan konsumen bagi konsumen.⁵² Dalam pelaksanaannya, UPT Perlindungan Konsumen berperan membantu masyarakat dalam memperoleh informasi, konsultasi, serta penyelesaian permasalahan yang berkaitan dengan perlindungan konsumen. Selain melaksanakan pengawasan terhadap barang dan jasa yang beredar di masyarakat, lembaga ini juga menjalankan fungsi pelayanan pengaduan konsumen. Melalui layanan tersebut, masyarakat dapat menyampaikan keluhan apabila mengalami kerugian akibat tindakan pelaku usaha. Pengaduan yang diterima kemudian akan ditindaklanjuti melalui proses klarifikasi, mediasi, maupun pemberian pendampingan kepada konsumen sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut, keberadaan UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang menjadi salah satu bentuk upaya pemerintah daerah dalam menciptakan perlindungan konsumen bagi masyarakat sebagai konsumen. Melalui berbagai tugas dan fungsi yang dijalankan, UPT Perlindungan Konsumen diharapkan mampu membantu

⁵¹ “Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur, UPT Perlindungan Konsumen Malang,” n.d., <https://disperindag.jatimprov.go.id>.

⁵² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

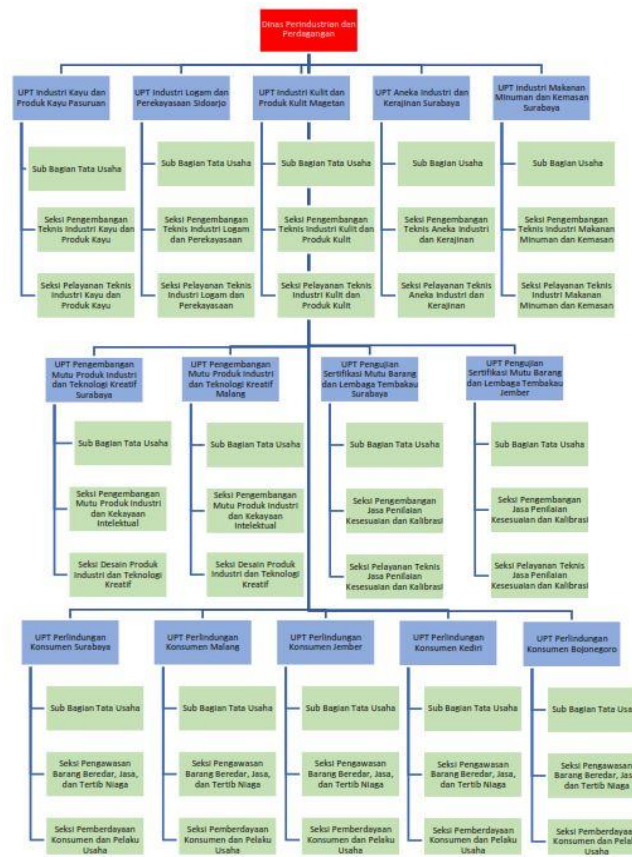
mewujudkan kegiatan perdagangan yang tertib, adil, dan memberikan kepastian hukum bagi konsumen maupun pelaku usaha.

2. Struktur Organisasi UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang

Struktur organisasi dalam UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan tugas dan pelayanan di bidang perlindungan konsumen secara efektif. Susunan organisasi tersebut diatur berdasarkan Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 60 Tahun 2018 tentang Nomenklatur, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Dinas Perindustrian dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur.⁵³

⁵³ Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 60 Tahun 2018 Tentang Nomenklatur, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Dinas Perindustrian dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur.

Gambar 4. 1 Struktur Organisasi UPT Perlindungan Konsumen Provinsi Jawa Timur



Sumber: UPT Perlindungan Konsumen Provinsi Jawa Timur

Berdasarkan struktur organisasi tersebut, UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang dipimpin oleh Kepala UPT yang bertanggung jawab kepada Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur. Kepala UPT memiliki tugas mengoordinasikan serta mengawasi pelaksanaan kegiatan perlindungan konsumen di wilayah kerja UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang.⁵⁴ Selain itu, Kepala

⁵⁴ "Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur, Stuktur Organisasi UPT Perlindungan Konsumen," n.d., <https://disperindag.jatimprov.go.id>.

UPT juga bertanggung jawab memastikan pelaksanaan tugas setiap bagian berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam pelaksanaan tugasnya, Kepala UPT dibantu oleh bagian Tata Usaha. Bagian ini memiliki tugas melaksanakan pengelolaan administrasi umum, kepegawaian, surat menyurat, keuangan, serta urusan perlengkapan dan pelayanan administrasi lainnya. Keberadaan bagian Tata Usaha memiliki peran penting dalam mendukung kelancaran pelaksanaan tugas di lingkungan UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang.

Selain bagian Tata Usaha, terdapat Seksi Pengawasan Barang Beredar, Jasa dan Tertib Niaga. Seksi tersebut melaksanakan pengawasan terhadap barang dan jasa yang beredar di masyarakat agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengawasan dilakukan sebagai bentuk perlindungan terhadap konsumen dari peredaran barang maupun jasa yang berpotensi menimbulkan kerugian. Selain itu, seksi pengawasan juga melaksanakan kegiatan pemeriksaan, pengawasan tertib niaga, serta pengendalian terhadap peredaran barang dan jasa di wilayah kerja UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang.

UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang juga memiliki Seksi Pemberdayaan Konsumen dan Pelaku Usaha (PKPU). Seksi ini berperan dalam melaksanakan pembinaan, sosialisasi, edukasi, serta pelayanan pengaduan konsumen. Melalui seksi PKPU, masyarakat dapat memperoleh informasi mengenai hak dan kewajiban konsumen maupun pelaku usaha sesuai dengan ketentuan perlindungan konsumen. Selain itu, seksi ini juga memberikan layanan konsultasi dan pendampingan terhadap konsumen yang mengalami kerugian akibat tindakan pelaku usaha.

Dalam pelaksanaan pelayanan pengaduan konsumen, seksi PKPU memiliki keterkaitan dengan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

(BPSK). Pengaduan yang disampaikan masyarakat pada umumnya terlebih dahulu melalui proses klarifikasi dan upaya mediasi oleh pihak UPT Perlindungan Konsumen. Namun, apabila sengketa tersebut tidak dapat diselesaikan melalui proses mediasi, maka konsumen dapat melanjutkan penyelesaian sengketa melalui BPSK sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Melalui struktur organisasi tersebut, pelaksanaan pelayanan perlindungan konsumen di UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang diharapkan dapat berjalan dengan lebih terarah. Setiap bagian memiliki peran yang saling mendukung dalam kegiatan pengawasan, pembinaan, pelayanan pengaduan, serta penanganan permasalahan konsumen yang terjadi di wilayah kerja UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang.

3. Tugas dan Fungsi UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang

UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang memiliki tugas melaksanakan kegiatan operasional di bidang perlindungan konsumen pada wilayah kerja yang telah ditentukan oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur. Dalam pelaksanaan tugas tersebut, lembaga ini berperan sebagai lembaga yang memberikan pelayanan kepada masyarakat berkaitan dengan pengawasan barang dan jasa, pembinaan kepada pelaku usaha, serta pelayanan pengaduan konsumen. Pelaksanaan tugas UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang didasarkan pada ketentuan Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 60 Tahun 2018 tentang Nomenklatur, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Dinas Perindustrian dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur.⁵⁵ Berdasarkan ketentuan tersebut, UPT Perlindungan Konsumen memiliki fungsi dalam melaksanakan pengawasan terhadap barang beredar dan jasa yang

⁵⁵ Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 60 Tahun 2018 Tentang Nomenklatur, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Dinas Perindustrian dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur.

diperdagangkan di masyarakat agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kegiatan pengawasan dilakukan untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat dari barang maupun jasa yang dapat merugikan konsumen. pengawasan tersebut meliputi pemeriksaan terhadap mutu barang, pencantuman label, standar ukuran, kelengkapan informasi produk, serta pengawasan terhadap praktik perdagangan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu, pengawasan juga dilakukan untuk menciptakan tertib niaga dalam kegiatan perdagangan barang dan jasa di masyarakat. Selain melaksanakan pengawasan, UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang juga memiliki fungsi pembinaan kepada pelaku usaha dan konsumen. Pembinaan tersebut dilakukan melalui kegiatan sosialisasi, edukasi, dan penyuluhan mengenai hak dan kewajiban konsumen maupun pelaku usaha sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.⁵⁶ Melalui kegiatan tersebut diharapkan masyarakat memiliki pemahaman yang lebih baik mengenai perlindungan konsumen sehingga dapat tercipta hubungan yang seimbang antara konsumen dan pelaku usaha.

UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang juga menjalankan fungsi pelayanan pengaduan konsumen. masyarakat yang mengalami kerugian akibat tindakan pelaku usaha dapat menyampaikan pengaduan kepada pihak UPT dengan melampirkan dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dialami. Pengaduan tersebut kemudian akan ditindaklanjuti melalui proses verifikasi, klarifikasi, serta upaya mediasi antara konsumen dan pelaku usaha.

Dalam pelaksanaan pelayanan pengaduan, UPT Perlindungan Konsumen juga memberikan layanan konsultasi kepada masyarakat

⁵⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

terkait permasalahan perlindungan konsumen. konsultasi tersebut bertujuan membantu masyarakat memahami langkah-langkah yang dapat ditempuh dalam menyelesaikan sengketa dengan pelaku usaha. Selain itu, lembaga ini juga berperan memberikan pendampingan kepada konsumen dalam proses penyelesaian sengketa secara musyawarah. Apabila sengketa antara konsumen dan pelaku usaha tidak dapat diselesaikan melalui proses mediasi yang dilakukan oleh UPT Perlindungan Konsumen, maka konsumen dapat melanjutkan penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau melalui jalur pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan tugas dan fungsi tersebut, UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang memiliki peran penting dalam membantu mewujudkan perlindungan konsumen bagi masyarakat. Keberadaan UPT Perlindungan Konsumen diharapkan mampu mendukung terciptanya kegiatan perdagangan yang tertib, adil, serta memberikan kepastian bagi konsumen maupun pelaku usaha.

4. Peran Seksi PKPU dan Keterkaitannya dengan BPSK

Seksi Pemberdayaan Konsumen dan Pelaku Usaha (PKPU) merupakan salah satu bagian dalam struktur organisasi UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang yang memiliki peran penting dalam pelaksanaan pelayanan perlindungan konsumen. Seksi PKPU bertugas melaksanakan kegiatan pembinaan, sosialisasi, edukasi, serta pelayanan pengaduan konsumen di wilayah kerja UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang. Melalui kegiatan tersebut, seksi PKPU berupaya meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai hak dan kewajiban konsumen maupun pelaku usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam pelaksanaan tugasnya, seksi PKPU tidak hanya melakukan pembinaan kepada konsumen, tetapi juga kepada pelaku usaha. Pembinaan tersebut dilakukan agar pelaku usaha dapat menjalankan kegiatan usaha secara jujur, bertanggung jawab, dan tidak merugikan konsumen. Selain itu, kegiatan sosialisasi juga dilakukan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya perlindungan konsumen dalam kegiatan perdagangan barang dan jasa.

Salah satu peran penting seksi PKPU yaitu memberikan layanan pengaduan kepada masyarakat yang mengalami kerugian akibat tindakan pelaku usaha. Konsumen yang mengalami permasalahan dapat menyampaikan pengaduan kepada pihak UPT Perlindungan Konsumen dengan melampirkan dokumen yang berkaitan dengan transaksi yang dilakukan. Setelah pengaduan diterima, pihak seksi PKPU akan melakukan verifikasi dan klarifikasi terhadap laporan yang disampaikan oleh konsumen.

Dalam proses penanganan pengaduan, seksi PKPU juga memberikan layanan konsultasi kepada konsumen mengenai langkah-langkah penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh. Selain itu, pihak UPT Perlindungan Konsumen melalui seksi PKPU dapat memfasilitasi proses mediasi antara konsumen dan pelaku usaha sebagai upaya penyelesaian sengketa secara musyawarah. Proses mediasi tersebut dilakukan dengan mempertemukan kedua belah pihak untuk mencari penyelesaian yang dapat diterima bersama.

Pelaksanaan pelayanan pengaduan konsumen oleh seksi PKPU memiliki keterkaitan dengan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). BPSK merupakan lembaga yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha di luar pengadilan. Dalam praktiknya, pengaduan yang

disampaikan masyarakat umumnya terlebih dahulu ditangani melalui proses klarifikasi dan mediasi oleh pihak UPT Perlindungan Konsumen. Apabila sengketa yang terjadi belum dapat diselesaikan melalui proses mediasi yang dilakukan oleh seksi PKPU, maka konsumen dapat melanjutkan penyelesaian sengketa melalui BPSK sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Melalui mekanisme tersebut, konsumen tetap memiliki kesempatan untuk memperoleh penyelesaian sengketa secara non-litigasi tanpa harus langsung menempuh jalur pengadilan.⁵⁷

Oleh karena itu, seksi PKPU memiliki peran yang cukup penting dalam membantu pelaksanaan perlindungan konsumen di UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang. Selain melaksanakan pembinaan dan edukasi kepada masyarakat, seksi PKPU juga berperan dalam memberikan pelayanan pengaduan, konsultasi, serta pendampingan dalam penyelesaian sengketa konsumen. Keterkaitan antara seksi PKPU dan BPSK menunjukkan adanya upaya perlindungan konsumen yang diberikan kepada masyarakat dalam penyelesaian sengketa dengan pelaku usaha.

B. Peran UPT Perlindungan Konsumen Dalam Mengadvokasi Konsumen Akibat Wanprestasi Developer Perspektif Hukum Positif

Hubungan hukum antara konsumen dan developer perumahan dalam transaksi jual beli perumahan pada umumnya didasarkan pada suatu perjanjian yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam transaksi jual beli perumahan, developer berkewajiban membangun dan menyerahkan rumah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, sedangkan konsumen berkewajiban melakukan pembayaran sesuai ketentuan yang berlaku. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka tindakan

⁵⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 49.

tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Ketentuan mengenai wanprestasi diatur dalam Pasal 1239 dan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur kewajiban pihak yang lalai untuk memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan.⁵⁸ Oleh karena itu, developer yang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang dialami konsumen

Berdasarkan hasil penelitian, bentuk wanprestasi developer perumahan yang ditemukan antara lain berupa keterlambatan pembangunan rumah, ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, tidak terpenuhinya fasilitas umum maupun fasilitas sosial, serta keterlambatan penyerahan dokumen kepemilikan rumah kepada konsumen.⁵⁹ tindakan tersebut menyebabkan konsumen tidak memperoleh haknya secara penuh meskipun telah melakukan pembayaran kepada developer. Kondisi ini menunjukkan bahwa posisi konsumen masih rentan mengalami kerugian dalam transaksi perumahan.⁶⁰ Hal tersebut disebabkan oleh berbagai faktor, seperti keterbatasan informasi, kurangnya pemahaman mengenai hak-hak konsumen, serta adanya ketimpangan posisi antara konsumen dan developer sebagai pelaku usaha. Oleh karena itu, keberadaan lembaga yang memberikan perlindungan dan pendampingan kepada konsumen menjadi sangat penting dalam membantu konsumen memperoleh hak-haknya.

Berdasarkan temuan tersebut, wanprestasi yang dilakukan developer menunjukkan bahwa hak-hak konsumen belum terpenuhi secara optimal. Konsumen yang telah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran seharusnya memperoleh rumah beserta fasilitas yang diperjanjikan. Oleh karena itu, diperlukan peran lembaga perlindungan

⁵⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1239 dan Pasal 1243.

⁵⁹ David Hasmantara K, wawancara (Malang, 8 Mei 2026)

⁶⁰ Muhammad Rizki Ramadani., "Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pengembang."

konsumen untuk membantu konsumen memperoleh pemenuhan hak serta penyelesaian atas kerugian yang dialaminya.⁶¹

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, konsumen memiliki hak untuk memperoleh kenyamanan, keamanan, keselamatan, serta hak untuk memperoleh barang dan/atau jasa sesuai dengan kondisi dan jaminan yang dijanjikan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.⁶² Selain itu, pelaku usaha berkewajiban beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya dan memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.⁶³ Oleh karena itu, developer yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian dapat dianggap telah melanggar hak-hak konsumen.⁶⁴ Selain itu, Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga mengatur bahwa pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerugian yang dialami konsumen akibat barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.⁶⁵

Salah satu lembaga yang memiliki peran dalam memberikan perlindungan kepada konsumen adalah UPT Perlindungan Konsumen yang berada di bawah Dinas Perindustrian dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur. UPT Perlindungan Konsumen memiliki tugas memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam bidang perlindungan konsumen, termasuk menerima pengaduan dari konsumen yang mengalami kerugian akibat tindakan pelaku usaha. Dalam praktiknya, UPT Perlindungan Konsumen

⁶¹ Juan Vincentius Taroreh., “Tanggung Jawab Hukum Dari Pengembang Atas Produknya Dalam Kaitannya Dengan Perlindungan Konsumen Perumahan.”

⁶² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4.

⁶³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 7.

⁶⁴ Rani Shahira dan Surahmad., “PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM JUAL BELI PROPERTI (Studi Kasus PT Developer Properti Indoland).”

⁶⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 19.

berperan menerima pengaduan, memberikan konsultasi, melakukan verifikasi laporan dan pendampingan kepada konsumen, serta memfasilitasi penyelesaian sengketa antara konsumen dan pelaku usaha.⁶⁶ Peran tersebut dilakukan untuk membantu konsumen memperoleh pemahaman mengenai hak-haknya serta memperoleh penyelesaian atas kerugian yang dialami akibat wanprestasi developer.

Berdasarkan data pencapaian kinerja BPSK Tahun 2025 yang diperoleh di UPT Perlindungan Konsumen, diketahui bahwa pengaduan konsumen di bidang perumahan masih cukup banyak terjadi. Data tersebut menunjukkan bahwa sengketa antara konsumen dan developer perumahan masih menjadi salah satu permasalahan yang sering diadukan oleh masyarakat. Adapun data tersebut dilihat pada tabel berikut:⁶⁷

⁶⁶ David Hasmantara K, wawancara (Malang, 8 Mei 2026)

⁶⁷ Data Pencapaian Kinerja BPSK Tahun 2025, UPT Perlindungan Konsumen Malang.

Gambar 4. 2 Data Pengaduan Konsumen BPSK Tahun 2025

Indikator Kinerja	Satuan	Target	Realisasi	%	Keterangan
Jumlah Pengaduan Konsumen yang Masuk	Pengaduan	12	16	133	Perumahan, Finance, Jasa Pelayanan RS, Produk Elektronik
Jumlah Pengaduan Konsumen yang Terselesaikan	Pengaduan	12	16	133	Perumahan, Finance, Jasa Pelayanan RS, Produk Elektronik
Jumlah Pengaduan Konsumen yang Masih Dalam Proses	Pengaduan		0	0	-
Jumlah Pengaduan Konsumen yang Dicabut / Selesai Diluar BPSK	Pengaduan		0	0	

16 Pengaduan tersebut meliputi :

- 11 Pengaduan Mengenai Perumahan
- 3 Pengaduan mengenai Finance / Pembiayaan kendaraan bermotor
- 1 Pengaduan Pelayanan Rumah Sakit
- 1 Pengaduan Masa Garansi produk elektronik (HP)

11 Pengaduan Perumahan diantara nya :

- Permintaan pengembalian DP dikarenakan unit tidak segera dibangun.
- Permintaan AJB (Akta Jual Beli) yang tidak diberikan oleh pihak developer.
- Permintaan SHM (Sertifikat Hak Milik) yang belum terbit.
- Permintaan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) yang belum diberikan oleh pihak developer

Jumlah Konsultasi yang diterima oleh Sekretariat BPSK tahun 2025 adalah sebanyak 60 Konsultasi diantara nya :

- Konsultasi mengenai permasalahan finance pembiayaan
- Konsultasi mengenai Produk tidak sesuai di brosur
- Konsultasi mengenai Produk elektronik
- Konsultasi mengenai pembelian kavling tanah

Program kerja UPT Perlindungan konsumen untuk mengedukasi masyarakat guna meningkatkan literasi tentang konsumen cerdas tahun 2025 diantara nya :

- Sosialisasi konsumen cerdas di sekolah SMA / SMK
- Sosialisasi konsumen cerdas di Mall Pelayanan Publik Malang

Sebanyak 15 kali kegiatan dengan total 752 orang / audience yang di edukasi mengenai pemahaman konsumen cerdas.

Sumber: Data UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang Tahun 2025

Berdasarkan data tersebut, diketahui bahwa pengaduan di bidang perumahan menjadi salah satu jenis pengaduan yang cukup dominan dibandingkan bidang lainnya. Bentuk pengaduan yang disampaikan konsumen antara lain terkait keterlambatan pembangunan rumah, permintaan pengembalian dana, keterlambatan penerbitan sertifikat, serta tidak dipenuhinya dokumen pendukung oleh developer. Selain itu, data

konsultasi yang diterima oleh UPT Perlindungan Konsumen juga menunjukkan bahwa masyarakat masih membutuhkan pendampingan dan pemahaman mengenai hak-haknya sebagai konsumen. Oleh karena itu, keberadaan UPT Perlindungan Konsumen menjadi penting dalam membantu penyelesaian sengketa dan memberikan perlindungan konsumen akibat wanprestasi developer perumahan.⁶⁸

Konsumen yang mengalami kerugian akibat wanprestasi developer dapat mengajukan pengaduan kepada UPT Perlindungan Konsumen dengan menyampaikan kronologi permasalahan yang dialami serta melampirkan dokumen pendukung yang berkaitan dengan transaksi yang dilakukan. Setelah pengaduan diterima, UPT Perlindungan Konsumen melakukan verifikasi terhadap laporan yang diajukan untuk memastikan kelengkapan administrasi dan kebenaran data yang disampaikan.⁶⁹ Berdasarkan standar pelayanan pengaduan yang berlaku, proses penanganan pengaduan dilakukan dalam jangka waktu paling lama lima hari kerja sejak pengaduan diterima. Melalui proses verifikasi, klarifikasi, dan tindak lanjut terhadap laporan konsumen, UPT Perlindungan Konsumen berupaya membantu agar hak-hak konsumen tetap terlindungi.

Selain menerima pengaduan dan melakukan verifikasi laporan, UPT Perlindungan Konsumen juga memberikan layanan konsultasi kepada konsumen mengenai hak-hak yang dimilikinya serta langkah-langkah hukum yang dapat ditempuh dalam menyelesaikan permasalahan yang dihadapi.⁷⁰ Konsultasi tersebut bertujuan agar konsumen memperoleh pemahaman yang lebih baik mengenai hak dan kewajibannya dalam transaksi dengan pelaku usaha. Dalam perspektif hukum positif, konsultasi yang diberikan oleh UPT Perlindungan Konsumen merupakan bentuk

⁶⁸ Jovano Abraham Alfredo Apituley, dkk., “Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Wanprestasi Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah Pada Bisnis Properti.”

⁶⁹ David Hasmantara K, wawancara (Malang, 8 Mei 2026)

⁷⁰ David Hasmantara K, wawancara (Malang, 8 Mei 2026)

perlindungan preventif karena bertujuan meningkatkan kesadaran hukum masyarakat sehingga dapat mencegah terjadinya pelanggaran hak-hak konsumen.

Selain memberikan konsultasi, UPT Perlindungan Konsumen juga melakukan pendampingan kepada konsumen yang mengalami kerugian akibat wanprestasi developer. Pendampingan dilakukan dengan membantu konsumen memahami proses penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh serta memberikan arahan terkait dokumen dan bukti yang diperlukan dalam proses penyelesaian sengketa. Melalui pendampingan tersebut, konsumen memperoleh bantuan dalam memperjuangkan hak-haknya sehingga posisi konsumen yang pada umumnya lebih lemah dibandingkan pelaku usaha dapat lebih terlindungi.

Dalam proses penyelesaian sengketa, UPT Perlindungan Konsumen memfasilitasi penyelesaian sengketa melalui proses klarifikasi, negosiasi, dan mediasi antara konsumen dan pelaku usaha. Melalui proses tersebut para pihak diberikan kesempatan untuk menyampaikan permasalahan serta mencari solusi yang dapat diterima bersama. Apabila penyelesaian sengketa melalui fasilitasi UPT tidak mencapai kesepakatan, maka sengketa dapat dilanjutkan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).⁷¹

Meskipun UPT Perlindungan Konsumen telah berupaya memberikan advokasi dan memfasilitasi penyelesaian sengketa antara konsumen dan developer, dalam pelaksanaannya masih ditemukan beberapa hambatan. Berdasarkan hasil wawancara, hambatan yang sering terjadi yaitu tidak hadirnya pelaku usaha ketika dipanggil untuk proses penyelesaian sengketa, kurangnya itikad baik dari developer dalam memenuhi kewajibannya kepada konsumen, serta tidak tercapainya kesepakatan antara para pihak dalam proses mediasi. Selain itu, masih terdapat masyarakat yang belum mengetahui keberadaan dan fungsi UPT Perlindungan Konsumen sehingga

⁷¹ David Hasmantara K, wawancara (Malang, 8 Mei 2026)

tidak semua konsumen yang mengalami kerugian mengajukan pengaduan kepada UPT.⁷² Hambatan-hambatan tersebut menyebabkan proses penyelesaian sengketa tidak selalu berjalan secara optimal dan dapat memperpanjang waktu penyelesaian sengketa yang dialami konsumen.⁷³

Hambatan tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan perlindungan konsumen dalam praktiknya belum sepenuhnya berjalan optimal. Tidak hadirnya pelaku usaha dan kurangnya itikad baik developer menjadi faktor yang menghambat tercapainya penyelesaian sengketa secara efektif. Selain itu, rendahnya tingkat pengetahuan masyarakat mengenai keberadaan UPT Perlindungan Konsumen juga menunjukkan bahwa upaya sosialisasi mengenai perlindungan konsumen masih perlu ditingkatkan agar masyarakat lebih memahami mekanisme penyelesaian sengketa yang tersedia.

Peran UPT Perlindungan Konsumen dalam menerima pengaduan, melakukan verifikasi, memberikan konsultasi, serta memfasilitasi penyelesaian sengketa menunjukkan adanya upaya perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 44 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.⁷⁴ Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 tentang pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen juga memberikan dasar pelaksanaan pembinaan dan pengawasan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen di Indonesia.⁷⁵ Upaya tersebut merupakan bentuk perlindungan represif karena dilakukan setelah terjadinya sengketa antara konsumen dan pelaku usaha. Sementara itu, pemberian konsultasi dan edukasi kepada konsumen

⁷² David Hasmantara K, wawancara (Malang, 8 Mei 2026)

⁷³ Duwi Galuh Prasetiawan., “Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPBJ) Tanah Dan Bangunan.”

⁷⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 44.

⁷⁵ Putusan Direktori Mahkamah Agung RI, “PP No 58 Tahun 2001 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan.”

merupakan bentuk perlindungan preventif yang bertujuan mencegah pelanggaran hak-hak konsumen.⁷⁶

Apabila permasalahan antara konsumen dan pelaku usaha belum dapat diselesaikan melalui proses konsultasi dan fasilitasi yang dilakukan oleh UPT Perlindungan Konsumen, maka konsumen dapat melanjutkan penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) maupun melalui jalur pengadilan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Mekanisme tersebut merupakan bagian dari upaya perlindungan konsumen agar hak-haknya tetap dapat diperoleh secara adil. Dengan demikian, keberadaan UPT Perlindungan Konsumen memberikan akses penyelesaian sengketa yang lebih mudah bagi konsumen dibandingkan harus langsung menempuh jalur litigasi di pengadilan.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang memiliki peran penting dalam mengadvokasi konsumen yang mengalami kerugian akibat wanprestasi developer perumahan. Peran tersebut diwujudkan melalui penerimaan pengaduan, verifikasi laporan, pemberian konsultasi, serta fasilitasi penyelesaian sengketa antara konsumen dan pelaku usaha. Dalam perspektif hukum positif, peran tersebut telah sesuai dengan prinsip perlindungan konsumen dan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen karena bertujuan melindungi hak-hak konsumen serta membantu konsumen memperoleh penyelesaian atas kerugian yang dialaminya akibat wanprestasi developer.

C. Peran UPT Perlindungan Konsumen Dalam Mengadvokasi Konsumen Akibat Wanprestasi Developer Perspektif Maqashid Syariah

Maqashid syariah merupakan tujuan-tujuan yang hendak diwujudkan dalam penerapan hukum Islam untuk menciptakan kemaslahatan serta

⁷⁶ Febby Octari dan Abdul Atsar., “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Ketidaksesuaian Iklan Perumahan Bersubsidi.”

mencegah terjadinya kerusakan dalam kehidupan manusia. Salah satu tujuan utama dalam maqashid syariah adalah *hifz al-mal*, yaitu menjaga dan melindungi harta.⁷⁷ Perlindungan terhadap harta menjadi hal yang penting karena harta merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dijaga dari segala bentuk tindakan yang merugikan maupun pengambilan hak secara tidak sah. Dalam konteks muamalah, setiap transaksi harus dilakukan secara jujur, adil, dan tidak merugikan salah satu pihak.

Dalam transaksi jual beli perumahan, hubungan antara konsumen dan developer didasarkan pada suatu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Konsumen yang telah melakukan pembayaran rumah, baik secara tunai maupun melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), memiliki hak untuk memperoleh rumah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Namun dalam praktiknya, masih ditemukan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh developer, seperti keterlambatan pembangunan rumah, ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, tidak terpenuhinya fasilitas umum maupun fasilitas sosial, serta keterlambatan penyerahan dokumen kepemilikan rumah kepada konsumen. Tindakan tersebut menyebabkan konsumen tidak memperoleh haknya secara penuh meskipun telah melakukan pembayaran kepada developer.

Berdasarkan hasil penelitian, wanprestasi yang dilakukan developer menunjukkan adanya kerugian terhadap hak konsumen atas harta yang telah dikeluarkan dalam transaksi perumahan.⁷⁸ Kondisi tersebut bertentangan dengan prinsip perlindungan harta dalam maqashid syariah karena konsumen tidak memperoleh manfaat sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh developer. Dalam perspektif maqashid syariah, tindakan yang merugikan harta pihak lain tidak dibenarkan karena dapat menghilangkan

⁷⁷ Tanza Dona Pertiwi and Sri Herianingrum, "Menggali Konsep Maqashid Syariah : Perspektif Pemikiran Tokoh Islam" 10, no. 01 (2024): 807–20, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v10i1.12386>.

⁷⁸ David Hasmantara K, wawancara (Malang, 8 Mei 2026)

hak seseorang atas kepemilikan maupun manfaat dari harta yang dimilikinya.

Prinsip perlindungan terhadap harta tersebut ditegaskan dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Terjemah:

*"Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."*⁷⁹

Ayat tersebut menunjukkan bahwa setiap transaksi harus dilakukan secara adil dan tidak merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu, apabila developer tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka tindakan tersebut dapat menyebabkan kerugian terhadap harta konsumen dan bertentangan dengan prinsip perlindungan harta dalam maqashid syariah.

Selain itu, Islam juga mengajarkan bahwa setiap pihak wajib memenuhi akad atau perjanjian yang telah dibuat. Hal tersebut sebagaimana ditegaskan dalam Al-Qur'an Surah Al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Terjemah:

*"Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu."*⁸⁰

Ayat tersebut menegaskan bahwa setiap perjanjian yang telah disepakati wajib dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak. Dalam konteks

⁷⁹ Kemenag, "Surah An-Nisa' Ayat 29," n.d., <https://quran.nu.or.id/an-nisa'/29>.

⁸⁰ Kemenag, "Surah Al-Ma'idah Ayat 1," n.d., <https://quran.nu.or.id/al-maidah/1>.

transaksi perumahan, developer sebagai pelaku usaha memiliki kewajiban untuk memenuhi seluruh isi perjanjian yang telah disepakati bersama konsumen, baik terkait pembangunan, spesifikasi bangunan, fasilitas yang dijanjikan, maupun penyerahan dokumen kepemilikan rumah. Oleh karena itu, wanprestasi yang dilakukan developer dapat dipandang sebagai bentuk tidak terpenuhinya akad yang telah disepakati antara para pihak. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa wanprestasi developer tidak hanya menimbulkan pelanggaran terhadap perjanjian dalam hukum positif, tetapi juga bertentangan dengan nilai keadilan dan amanah dalam prinsip muamalah Islam.

Berdasarkan ketentuan tersebut, pelaksanaan akad secara jujur dan bertanggung jawab merupakan bentuk perlindungan terhadap hak dan harta pihak lain. Oleh karena itu, ketika developer melakukan wanprestasi, tindakan tersebut tidak hanya merugikan konsumen secara hukum, tetapi juga bertentangan dengan prinsip keadilan dan amanah dalam Islam.⁸¹ Dengan demikian, pemenuhan perjanjian dalam transaksi perumahan tidak hanya menjadi kewajiban hukum, tetapi juga kewajiban moral dalam perspektif maqashid syariah.

Berdasarkan hasil penelitian, UPT Perlindungan Konsumen memiliki peran penting dalam membantu penyelesaian sengketa akibat wanprestasi developer perumahan. Peran tersebut dilakukan melalui penerimaan pengaduan, verifikasi laporan, pemberian konsultasi, serta fasilitasi penyelesaian sengketa antara konsumen dan pelaku usaha.⁸² Dalam perspektif maqashid syariah, peran tersebut menunjukkan adanya upaya perlindungan terhadap hak-hak konsumen agar tidak kehilangan hak atas harta yang telah dibayarkan kepada developer.

⁸¹ Isfi Sholihah, "Perlindungan Terhadap Harta(Perspektif Al-Maqâsid Al-Syari'ah)," *Jurnal Studi Keislaman dan Hukum Ekonomi Syariah* 12, no. 1 (2024), <https://doi.org/https://doi.org/10.37216/maqosid.v12i1.3019>.

⁸² David Hasmantara K, wawancara (Malang,8 Mei 2026)

Selain itu, penyelesaian sengketa melalui konsiliasi, mediasi, dan arbitrase juga mencerminkan upaya untuk mewujudkan kemaslahatan bagi para pihak.⁸³ Penyelesaian sengketa melalui jalur *non-litigasi* memungkinkan sengketa diselesaikan secara lebih sederhana, cepat, dan menghindari kerugian yang lebih besar. Melalui proses tersebut, konsumen dan pelaku usaha diberikan kesempatan untuk menyelesaikan sengketa secara musyawarah sehingga dapat tercapai penyelesaian yang lebih adil dan seimbang bagi para pihak.

Meskipun dalam praktiknya masih terdapat hambatan seperti tidak hadirnya pelaku usaha, kurangnya itikad baik dari developer, maupun tidak tercapainya kesepakatan antara para pihak, upaya yang dilakukan oleh UPT Perlindungan Konsumen tetap menunjukkan adanya perlindungan terhadap hak dan harta konsumen.⁸⁴ Hal tersebut sejalan dengan tujuan maqashid syariah, khususnya *hifz al-mal*, yaitu menjaga harta masyarakat dari tindakan yang merugikan serta membantu melindungi hak-hak konsumen dalam transaksi perumahan.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa peran UPT Perlindungan Konsumen dalam membantu penyelesaian sengketa akibat wanprestasi developer perumahan sejalan dengan tujuan maqashid syariah, khususnya dalam aspek *hifz al-mal* atau perlindungan terhadap harta. Melalui berbagai layanan yang diberikan, UPT Perlindungan Konsumen telah berupaya membantu konsumen memperoleh kembali hak-haknya serta mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar akibat tindakan pelaku usaha. Dengan demikian, keberadaan UPT Perlindungan Konsumen tidak hanya berfungsi sebagai lembaga perlindungan konsumen, tetapi juga mencerminkan nilai-nilai keadilan, amanah, dan kemaslahatan sebagaimana

⁸³ Ulfia Nurianti Muhammad Zainuddin Sunarto, Putri Nur Afrida, "Kajian Maqashid Al-Shari'ah Terhadap Nilai-Nilai Islami Pada Sebuah Trnasaksi," *Jurnal Kajian Hukum Islam* 6, no. 1 (2022), <https://doi.org/https://doi.org/10.33650/jhi.v6i1.4467>.

⁸⁴ David Hasmantara K, wawancara (Malang, 8 Mei 2026)

yang menjadi tujuan dalam maqashid syariah, khususnya dalam upaya melindungi hak dan harta konsumen dari tindakan wanprestasi pelaku usaha.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Advokasi Perlindungan Konsumen Akibat Wanprestasi Developer Terhadap Pembangunan Perumahan di UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Hubungan hukum antara konsumen dan developer dalam transaksi jual beli perumahan didasarkan pada suatu perjanjian yang memuat hak dan kewajiban para pihak. Dalam praktiknya, masih ditemukan wanprestasi developer berupa keterlambatan pembangunan rumah, ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, tidak terpenuhinya fasilitas umum dan fasilitas sosial, serta keterlambatan penyerahan dokumen kepemilikan rumah. Kondisi tersebut menyebabkan konsumen tidak memperoleh haknya secara penuh meskipun telah melakukan pembayaran kepada developer sehingga konsumen memerlukan perlindungan dan pendampingan dalam penyelesaian sengketa.
2. UPT Perlindungan Konsumen memiliki peran penting dalam memberikan advokasi kepada konsumen yang mengalami kerugian akibat wanprestasi developer melalui penerimaan pengaduan konsumen, verifikasi laporan, pemberian konsultasi, pendampingan, serta fasilitasi penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi berupa konsiliasi, mediasi, dan arbitrase. Peran telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, khususnya terkait perlindungan hak konsumen dan penyelesaian sengketa konsumen serta sejalan dengan prinsip *maqashid syariah* khususnya *hifz al-mal* (perlindungan harta), karena bertujuan membantu melindungi hak dan harta konsumen dari kerugian akibat wanprestasi developer.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi developer atau pelaku usaha perumahan, diharapkan dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah di sepakati dengan konsumen serta meningkatkan itikad baik dalam pelaksanaan Pembangunan perumahan agar tidak menimbulkan kerugian serta sengketa di kemudian hari.
2. Bagi UPT Perlindungan Konsumen dan Masyarakat sebagai konsumen, diharapkan dapat meningkatkan sosialisasi serta pemahaman mengenai hak-hak konsumen, mekanisme pengaduan, dan penyelesaian sengketa konsumen agar konsumen lebih memahami upaya yang dapat ditempuh apabila mengalami kerugian akibat wanprestasi developer perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ade Irawan dkk. “Wanprestasi Developer Dalam Jual Beli Kavling: Hilangnya Kepastian Hukum Bagi Konsumen.” *Journal Juridisch* 3, no. 2 (2025): 100–115. <https://doi.org/10.26623/jj.v3i2.11504>.
- Amaltha Faisal Wirawan and Gunawan Djajaputra. “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Developer Rumah Yang Melakukan Wanprestasi.” *Badamai Law Journal* 10, no. 1 (2025): 39–54. <https://ppjp.ulm.ac.id/journal/index.php>.
- An nas Suastika Velia, dkk. “Perlindungan Konsumen Atas Wanprestasi Pengembang Perumahan Dalam PPJB: Studi Putusan 210/PDT.G/2023/PN.AMB.” *Diponegoro Law Journal* 14 (2025): 2.
- Anak Agung Sagung Ngurah Indadewi. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Udayana University Press, 2020.
- Anwar Osman Zainuri dan Muhammad Mustaqim Roslan. “Teori Hifz Al-Nafs Dalam Maqasid Syariah : Analisis Pendalilan The Theory of Hifz Al-Nafs In Maqasid Syariah : Argumentation Analysis (Corresponding Author) ANWAR OSMAN ZAINURI Fakultas Pengajian Islam & Sains Sosial Maqasid Syariah.” *Journal of Muwafaqat* 6, no. 1 (2023): 1–13. <https://doi.org/https://doi.org/10.53840/muwafaqat.v6i1.121>.
- Arlan. “Aspek Hukum Perlindungan Konsumen.” *Jurnal Ilmiah Multidisiplin* 3, no. 6 (2025): 170–78. <https://doi.org/https://doi.org/10.5281/zenodo.15812941>.
- Asrul Aswar dan Resdianto Willem. “PENERAPAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN PERLINDUNGAN HUKUM YANG ADIL BAGI KONSUMEN.” *Alauddin Law Development Journal (ALDEV)* 5, no. 1 (2023): 11–23.
- Avirista Midaada. “Alami Kerugian Hingga Miliaran, Puluhan Warga Lapor

- Developer ‘Nakal’ Ke Polres Malang.” iNews Malang, 2025.
<https://malang.inews.id/read/596801/alami-kerugian-hingga-miliaran-puluhan-warga-lapor-developer-nakal-ke-polres-malang>.
- Dimas Fadilah. “Peran Kebijakan Pemerintah Indonesia Dalam Menjaga Stabilitas Ekonomi : Tinjauan Maqasid Syariah Tentang Hifzh Al-Mal.” *Jurnal Global Ilmiah* 2, no. 6 (2025): 1–18.
- “Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur, Stuktur Organisasi UPT Perlindungan Konsumen,” n.d. <https://disperindag.jatimprov.go.id>.
- “Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur, UPT Perlindungan Konsumen Malang,” n.d. <https://disperindag.jatimprov.go.id>.
- Divany Harbina Emzilena Kaban, dkk. “Pertanggungjawaban Developer Dalam Kasus Wanprestasi Atas Perjanjian Jual Beli Properti Melalui Sistem KPR.” *Media Hukum Indonesia (MHI)* 2, no. 5 (2025): 263–69.
<https://ojs.daarulhuda.or.id/index.php/MHI/index>.
- Dr.Musataklima. *Hukum Dan Kebijakan Perlindungan Konsumen Indonesia*. Maknawi, 2024.
- Duwi Galuh Prasetiawan. “Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPBJ) Tanah Dan Bangunan.” *Lex Privatum* 9, no. 1 (2021).
<https://ejournal.unsrat.ac.id>.
- Faishal Agil Al Munawar. ““ABD AL - MAJĪD AL - NAJJĀR’S PERSPECTIVE O N MAQĀ Ṣ ID AL- SHAR Ī’ AH.” *Jurnal Ilmiah Syariah* 20, no. 2 (2021): 210–23.
- Febby Octari dan Abdul Atsar. “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Ketidakesuaian Iklan Perumahan Bersubsidi.” *Jurnal Commerce Law* 5, no. 1 (2025). <https://doi.org/10.29303/commercelaw.v5i1.3235>.
- Geby Monica. “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi

- Dalam Jual Beli Rumah Melalui Developer Di Kota Medan (Studi Kasus Di Perum Perumnas Regional I).” Universitas Medan Area, 2022.
<https://repositori.uma.ac.id/handle/123456789/18493>.
- Gultom, Andika Arisaputra dan Elfrida Ratnawati. “Jurnal Pendidikan Dan Konseling.” *Jurnal Pendidikan Dan Konseling* 4, no. 9 (2022): 11643–50.
<https://doi.org/https://doi.org/10.31004/jpdk.v4i6.10307>.
- I Putu Yogi Krisna, I Nyoman Putu Budiarta, Ni Made Puspasutari Ijianti. “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN AKIBAT KERUGIAN Yang Ditimbulkan Oleh Pelaku Usaha Toko Online Di Facebook.” *Jurnal Preferensi Hukum* 3, no. 1 (2022): 26–30.
<https://doi.org/https://doi.org/10.22225/jph.3.1.4618.26-30>.
- Ibnu Amin dkk. “Stratification of Al-Maqashid Al-Khamsah (Preserving Religion, Soul, Reason, Heredity and Property) and Its Application in Al-Dharuriyah, Al-Hajiyah, Al-Tahsiniyah, and Mukammilat.” *Academic Journal of Islamic Studies* 9, no. 1 (2024): 264–81.
<https://doi.org/https://doi.org/10.29240/ajis.v9i1.8941>.
- Isfi Sholihah. “Perlindungan Terhadap Harta(Perspektif Al-Maqâsid Al-Syari’ah).” *Jurnal Studi Keislaman dan Hukum Ekonomi Syariah* 12, no. 1 (2024).
<https://doi.org/https://doi.org/10.37216/maqosid.v12i1.3019>.
- Jovano Abraham Alfredo Apituley, dkk. “Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Wanprestasi Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kredit Pemilikan Rumah Pada Bisnis Properti.” *Lex Privatum* 13, no. 3 (2024).
<https://ejournal.unsrat.ac.id>.
- Juan Vincentius Taroreh. “Tanggung Jawab Hukum Dari Pengembang Atas Produknya Dalam Kaitannya Dengan Perlindungan Konsumen Perumahan.” *Lex Privatum Vol. 9/No. 13/Des/2021* 9, no. 13 (2021): 5–14.
<https://ejournal.unsrat.ac.id>.

Kemenag. “Surah Al-Ma’idah Ayat 1,” n.d. <https://quran.nu.or.id/al-maidah/1>.

———. “Surah An-Nisa’ Ayat 29,” n.d. <https://quran.nu.or.id/an-nisa'/29>.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (1847).

Miftahul Janna Ritonga dan Mawardi. “Landasan Filosofis Pemikiran Ekonomi Syariah: Prinsip Masalah Sebagai Pilar Utama Dalam Mencapai Kesejahteraan Ekonomi.” *Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 10, no. 1 (2025): 190–200. <https://doi.org/10.30651/jms.v10i1.25234>.

Mohammad Jamaludin. “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Skema Syariah Dalam Transaksi Jual Beli Rumah.” *MAQASID: Jurnal Studi Hukum Islam* 12, no. 1 (2023): 14–28. <http://journal.um-surabaya.ac.id/index.php/Maqasid>.

Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.

Muhammad Agung Setyawan, Dede Agus dan Jarkasi Anwar. “Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Pengembang PT . Hadez Graha Utama Terhadap Konsumen Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan Dalam Putusan Putusan Nomor 395 / Pdt . G / 2021 / Pn . Bks.” *Journal of Contemporary Law Studies* 2 (2025): 237–48. <https://doi.org/https://doi.org/10.31004/jpdk.v4i6.10307>.

Muhammad Habibi Miftakhul Marwa dan Puji Sulistyaningsih. “Tinjauan Maqashid Al-Syariah Terhadap Undang-Undang No . 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.” *Jurnal Hukum Ekonomi Islam* 4, no. 2 (2020): 150–77. <https://jhei.appheisi.or.id>.

Muhammad Rizki Ramadani. “Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pengembang.” Universitas Jember, 2022. <https://repository.unej.ac.id/xmlui/handle/123456789/110864>.

Muhammad Syukri Albani Nasution. *Filsafat Hukum Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 2013.

- Muhammad Zainuddin Sunarto, Putri Nur Afrida, Ulfia Nurianti. “Kajian Maqashid Al-Shari’ah Terhadap Nilai-Nilai Islami Pada Sebuah Trnasaksi.” *Jurnal Kajian Hukum Islam* 6, no. 1 (2022). <https://doi.org/https://doi.org/10.33650/jhi.v6i1.4467>.
- Mustofa Anwar dkk. “Prinsip-Prinsip Maqasid Syariah Dalam Pemecahan Kasus Fiqh Muamalah Di Era Modern.” Institut Agama Islam Darul A’mal, 2023.
- Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 60 Tahun 2018 Tentang Nomenklatur, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Dinas Perindustrian dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur, Pub. L. No. 60 (2018). <https://peraturan.bpk.go.id>.
- Pertiwi, Tanza Dona, and Sri Herianingrum. “Menggali Konsep Maqashid Syariah : Perspektif Pemikiran Tokoh Islam” 10, no. 01 (2024): 807–20. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v10i1.12386>.
- Putusan Direktori Mahkamah Agung RI. “PP No 58 Tahun 2001 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan.” *Bpk Ri*, 2001. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/52959>.
- Rachmat Hidajat and Riski Kifli. “Pengaruh Faktor Non Ekonomi Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Perspektif Maqasid Syariah Di Halmahera Barat.” *Jurnal Lembaga Keuangan, Ekonomi Dan Bisnis Islam* 6, no. 2 (2024): 113–32. <http://journal.uiad.ac.id/index.php/asy-syarikah>.
- Rani Shahira dan Surahmad. “PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM JUAL BELI PROPERTI (Studi Kasus PT Developer Properti Indoland).” *Al-Mashlahah: Jurnal Hukum Islam Dan Pranata Sosial Islam*, 2022, 185–98. <https://doi.org/10.30868/am.v10i001.3585>.
- Renata Christha Auli. “3 Lembaga Perlindungan Konsumen Di Indonesia.” *Hukum Online*, 2022. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/3-lembaga-perlindungan-konsumen-di-indonesia-lt62e272415e4f4>.

- Revasyah Adesty, Salsabila Azzahra, Siti Aisyah. “Maqashid Syariah Dalam Perspektif Ekonomi Islam : Konsep , Peran , Dan Implementasi.” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Manajemen* 3, no. 6 (2025): 274–84. <https://doi.org/https://doi.org/10.61722/jiem.v3i6.5194>.
- Shen Hilda Sulis and Husni Syawali. “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen Yang Dilakukan Oleh Pelaku Usaha.” *Bandung Conference Series: Law Studies* 3, no. 1 (2023): 489–95. <https://doi.org/10.29313/bcsls.v3i1.5021>.
- Sigit Wibowo. “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Sengketa Dengan Pelaku Usaha Pengembang Perumahan.” *Jurnal Hukum Caraka Justitia* 2, no. 2 (2023): 155. <https://doi.org/10.30588/jhcj.v2i2.1282>.
- Syafrida Hafni Sahir. *Metode Penelitian*. KBM INDONESIA, 2021.
- Tri Juniardi Dewantoro, dkk. “Perlindungan Konsumen Terhadap Ketersediaan Fasilitas Umum Perumahan Oleh Developer” 13, no. 2 (2025). <https://doi.org/10.37081/ed.v13i1.7476>.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (1999).
- Widyaningsih, Widhy Andrian Pratama dan Halimah Endang. “TANGGUNG JAWAB DEVELOPER YANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN.” *Jurnal Jendela Hukum* 12, no. September (2025): 76–88. <https://doi.org/https://doi.org/10.24929/jjh.v12i2.4663>.
- Yudha Andrianto dan Dwi Sisbiantoro. “Upaya Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Atas Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Developer (Pt. Anugerah Agung Pratama).” *NKlausula (Jurnal Hukum Tata Negara, Hukum Adminitrasi, Pidana Dan Perdata)* 1, no. 1 (2022): 75. <https://doi.org/10.32503/klausula.v1i1.2366>.

Zennia Almaida dan Moch. Najib Imanullah. “Perlindungan Hukum Preventif Dan Represif Bagi Pengguna Uang Elektronik Dalam Melakukan Transaksi Tol Nontunai.” *Privat Law* 9 (2021): 218–26.
<https://doi.org/https://doi.org/10.20961/privat.v9i1.28858>.

LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Penelitian



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399 Faksimile (0341) 559399
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id> E-mail: syariah@uin-malang.ac.id

Nomor : 34 /F.Sy.1/TL.01/01/2026
Hal : **Permohonan Izin Penelitian**

Malang, 19 Januari 2026

Kepada Yth.
Kepala UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang
Jl. Aries Munandar No.24, Kiduldalem, Kec. Klojen, Kota Malang

Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh

Dalam rangka menyelesaikan tugas akhir/skripsi mahasiswa kami:

Nama : Tia Niswatul Ulla
NIM : 220202110083
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

mohon diperkenankan untuk mengadakan penelitian dengan judul :
**Advokasi Perlindungan Konsumen Akibat Wanprestasi Developer Terhadap
Pembangunan Perumahan Perspektif Hukum Positif Dan Maqasid Syariah
(Studi di UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang)**, pada instansi yang Bapak/Ibu
Pimpin.

Demikian, atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu disampaikan terima kasih.

Wassalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh

Scan Untuk Verifikasi



Dekan,

Umi Sumbulah

Tembusan :

- 1.Dekan
- 2.Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah
- 3.Kabag. Tata Usaha



Lampiran 2. Surat Balasan Penelitian



PEMERINTAH PROVINSI JAWA TIMUR
DINAS PERINDUSTRIAN DAN PERDAGANGAN
UPT PERLINDUNGAN KONSUMEN MALANG
Jalan Aris Munandar No.24, Klojen Malang, Jawa Timur 65119 Telepon (0341) 362956,
Laman pkmlq.indagatim@gmail.com Pos-el disperindag@jatimprov.go.id

Malang, 06 Mei 2026

Nomor : 400.3 / 2100 / 125.7.13 / 2026
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Izin Penelitian

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Syariah
Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
Di Jalan Gajayana 50 Malang 65144.

Menunjuk surat Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang Nomor : 34 / F.Sy.1 / TL.01 / 01 / 2026, Tanggal 19 Januari 2026, Hal. Permohonan Izin Penelitian, maka bersama ini disampaikan bahwa Mahasiswa :

Nama : Tia Niswatul Ula, NIM : 220202110083
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Advokasi Perlindungan Konsumen Akibat Wanprestasi Developer Terhadap Pembangunan Perumahan Perspektif Hukum Positif dan Maqasid Syariah (Studi di UPT Perlindungan Konsumen Malang).
diberikan izin penelitian di Kantor UPT Perlindungan Konsumen Malang Dinas Perindustrian dan Perdagangan Provinsi Jawa Timur, Jl. Aris Munandar No. 24 Malang.
Demikian untuk menjadi maklum.



Kepala UPT Perlindungan Konsumen Malang,

ABDUL POPANG KABANGA, S.T., M.MA.
Pembina
NIP. 19800403 200501 1 002

Tembusan:
1. Kepala Dinas Perindag Prov.Jatim

Lampiran 3. Pedoman Wawancara

A. Daftar Pertanyaan dengan Pihak UPT Perlindungan Konsumen

1. Bagaimana mekanisme pengaduan konsumen di UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang?
2. Apa saja syarat yang harus dipenuhi konsumen untuk mengajukan pengaduan?
3. Bagaimana proses penanganan pengaduan setelah laporan diterima?
4. Apa bentuk advokasi yang diberikan kepada konsumen?
5. Bagaimana proses penyelesaian sengketa antara konsumen dan pelaku usaha dilakukan?
6. Bagaimana Langkah UPT dalam membantu penyelesain sengketa tersebut?
7. Apakah semua sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi?
8. Bagaimana hubungan antara UPT Perlindungan Konsumen dan BPSK?
9. Apa kendala yang sering dihadapi dalam menangani penyelesaian sengketa?
10. Apakah Masyarakat sudah memahami keberadaan dan fungsi UPT Perlindungan Konsumen?
11. Faktor apa yang menyebabkan penyelesaian sengketa terkadang sulit dilakukan?
12. Apakah terdapat pengaduan konsumen terkait wanprestasi developer perumahan yang ditangani oleh BPSK atau UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang?

Lampiran 4. Dokumentasi Wawancara



Wawancara dengan Bapak David Hasmantara K, S.T, selaku pihak UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang

Lampiran 5. Dokumentasi Lokasi Penelitian



Kantor UPT Perlindungan Konsumen Kota Malang

DAFTAR RIWAYAH HIDUP



Nama	:	Tia Niswatul Ulla
Tempat, Tanggal Lahir	:	Lamongan, 10 Januari 2005
Alamat	:	Dsn. Sedah RT 001/ RW 007, Ds. Pule, Kec. Modo, Kab. Lamongan
Email	:	niswatultia@gmail.com
No. Telepon	:	081232024008

RIWAYAH PENDIDIKAN

SDN MOJOREJO III	:	2010-2016
MtsN 3 Jombang	:	2016-2019
MAN 3 Jombang	:	2019-2022
UIN Maulana Malik Ibrahim Malang	:	2022-sekarang