BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sektor properti di Indonesia tidak dapat dipungkiri lagi merupakan lokomotif krusial yang menarik gerbong pertumbuhan ekonomi nasional.[1] Lebih dari sekadar penyedia ruang fisik untuk hunian dan aktivitas komersial, sektor ini melibatkan rantai nilai yang luas mulai dari industri bahan bangunan, jasa konstruksi, hingga lembaga keuangan dan asuransi. Pertumbuhan kelas menengah yang pesat, didorong oleh peningkatan pendapatan dan urbanisasi yang terus berlanjut, menciptakan permintaan yang signifikan terhadap berbagai jenis properti, termasuk di dalamnya adalah tanah kavling sebagai pilihan investasi maupun rencana pembangunan rumah impian.

Undang-Undang Dasar 1945 menjamin hak setiap warga negara untuk hidup sejahtera lahir dan batin, memiliki tempat tinggal, lingkungan yang baik dan sehat, serta pelayanan kesehatan.[2] Rumah sebagai hunian memainkan peran penting dalam membentuk karakter dan kepribadian bangsa, yang esensial dalam membangun manusia Indonesia yang utuh, beridentitas, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, pemenuhan kebutuhan tempat tinggal adalah hak dasar yang berkelanjutan sepanjang hidup manusia. Perumahan adalah kebutuhan pokok selain pangan dan sandang sehingga penanganannya terutama dalam menghadapi peningkatan kebutuhan akibat pertumbuhan penduduk, memerlukan perencanaan matang dan partisipasi aktif masyarakat. Pada dasarnya, manusia memiliki tiga kebutuhan fundamental: Makanan, pakaian, dan rumah. Permintaan akan tempat tinggal terus meningkat di perkotaan dan pedesaan seiring bertambahnya populasi. Meskipun pemenuhan kebutuhan ini merupakan tanggung jawab utama masyarakat, pemerintah pusat dan daerah, serta perusahaan properti didorong untuk membantu masyarakat dalam menyediakan tempat tinggal yang layak.[3]

---

[1] Brigita Maria Lukita Grahadyarini, "*Bagaimana Prospek Industri Properti 2025*", https://www.kompas.id/artikel [diakses tanggal 16 April 2025. Pukul 09:50 Wib]

[2] Undang-undang Dasar Negara RI Tahun 1945 Pasal 28H ayat (1)

[3] Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 2.

Namun, dinamika pasar properti yang penuh potensi ini sayangnya tidak imun terhadap praktik-praktik ilegal yang merugikan, dan salah satu permasalahan hukum yang paling mencolok adalah maraknya kasus penipuan dalam jual beli properti[4], dengan fokus khusus pada pengembangan dan pemasaran tanah kavling oleh *developer* yang tidak bertanggung jawab. Fenomena penipuan dalam transaksi properti, khususnya yang melibatkan tanah kavling, telah menjadi isu yang sistemik dan mengakar, meninggalkan luka mendalam bagi para korbannya. Praktik ini tidak hanya menciderai prinsip-prinsip bisnis yang sehat dan etis, tetapi juga merusak fondasi kepercayaan dalam industri properti secara keseluruhan. Gejala-gejala penipuan ini termanifestasi dalam berbagai bentuk yang seringkali tampak meyakinkan diawal, namun berujung pada kerugian yang substansial bagi konsumen. Janji-janji pemasaran yang bombastis dan tidak realistis, seringkali dibarengi dengan visualisasi proyek yang indah namun fiktif, menjadi daya tarik awal yang menyesatkan. Pembangunan proyek yang mangkrak tanpa ada kejelasan mengenai kelanjutannya, bahkan proyek yang sama sekali tidak pernah terealisasi meskipun konsumen telah menyetor sejumlah besar dana, adalah pemandangan pahit yang seringkali ditemui.

Lebih lanjut, permasalahan legalitas properti yang disembunyikan, dipalsukan, atau tidak diselesaikan dengan benar, seperti sengketa lahan yang belum tuntas, perizinan yang bermasalah, atau sertifikat hak milik yang tidak valid, dapat menggagalkan kepemilikan konsumen dan menimbulkan kerugian finansial serta ketidakpastian hukum yang berkepanjangan. Puncak dari kejahatan ini adalah tindakan penggelapan dana konsumen yang telah dipercayakan kepada *developer*, di mana uang yang seharusnya dialokasikan untuk pengembangan proyek justru diselewengkan untuk kepentingan pribadi atau proyek lain yang tidak jelas, meninggalkan konsumen dengan kerugian finansial yang signifikan dan impian yang sirna. Konsekuensi dari praktik penipuan dalam jual beli properti, terutama tanah kavling, tidak hanya terbatas

[4] Kholida Qothrunnada, Begini modus tipu-tipu jual beli rumah, hati-hati!", https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-7862011 [diakses tanggal 16 April 2025. Pukul 09:57 Wib]

pada dimensi materiil berupa kerugian finansial yang seringkali mencapai nilai yang sangat besar. Dampak psikologis dan sosial yang dialami oleh para korban juga sangat signifikan dan seringkali terabaikan.

Kehilangan investasi yang mungkin merupakan tabungan seumur hidup atau dana pensiun dapat menimbulkan stres berat, kecemasan yang berkepanjangan, bahkan depresi. Rasa dikhianati dan ketidakberdayaan dalam menghadapi situasi ini dapat merusak kepercayaan korban terhadap orang lain dan terhadap institusi yang seharusnya melindungi mereka. Karena posisinya yang umumnya lebih lemah dibandingkan pelaku usaha, konsumen seringkali merasa pasrah dan enggan menuntut ganti rugi meskipun telah dirugikan oleh tindakan pelaku usaha.[5] Lebih jauh, kasus penipuan properti yang tidak terselesaikan dengan adil dapat menciptakan ketidakpercayaan publik yang meluas terhadap industri properti secara keseluruhan, menghambat investasi yang sehat, dan merusak citra pengembang yang jujur dan bertanggung jawab. Ironisnya, meskipun tindakan penipuan dalam jual beli properti telah diproses melalui jalur hukum pidana dan *developer* yang terbukti bersalah telah dijatuhi hukuman oleh pengadilan, seringkali para konsumen yang menjadi korban tetap harus bergulat dengan kesulitan yang luar biasa dalam memulihkan kerugian yang telah mereka alami. Sistem hukum pidana, yang fokus utamanya adalah memberikan keadilan retributif[6] dengan menghukum pelaku atas perbuatan melawan hukumnya, seringkali kurang memberikan perhatian yang memadai terhadap mekanisme pemulihan hak-hak korban secara efektif dan komprehensif. Putusan pidana, meskipun memberikan pengakuan yuridis bahwa telah terjadi tindak pidana dan pelaku telah mempertanggungjawabkan perbuatannya di hadapan negara, tidak secara otomatis mentransformasikan hukuman badan menjadi kompensasi finansial atau pemulihan kerugian immateriil bagi para korban.

Secara praktis, konsumen yang telah menjadi korban penipuan *developer* dan menyaksikan pelaku dihukum pidana seringkali mendapati diri mereka

[5] Hulman Panjaitan, *Hukum Perlindungan konsumen*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2021, hlm. 6.
[6] H. Salle, *Sistem Hukum dan Penegakan Hukum*, Social Politic Genius (SIGn), Makassar, 2020, hlm. 26

terperangkap dalam labirin birokrasi dan proses hukum perdata yang panjang, mahal, dan melelahkan untuk memperjuangkan kembali hak-hak mereka.[7] Prosedur penuntasan perselisihan melalui jalur hukum lazimnya berjalan dengan kelambatan, menghabiskan banyak waktu, dan proses pemeriksaannya terikat pada aturan yang kaku serta bersifat sangat spesifik. Situasi ini diperburuk oleh lonjakan jumlah kasus yang masuk ke mahkamah yang semakin membebani kapasitas pengadilan dalam menuntaskan perkara.[8] Putusan pidana terhadap *developer*, meskipun menjadi bukti adanya tindak pidana, tidak secara otomatis menyelesaikan persoalan kerugian perdata yang diderita konsumen. Mekanisme gugatan perdata, sebagai satu-satunya jalur yang sering kali tersedia, membutuhkan biaya yang signifikan untuk pengacara, pengadilan, dan proses pembuktian yang rumit. Waktu penyelesaian yang tidak pasti dan seringkali memakan waktu bertahun-tahun semakin menambah penderitaan korban. Lebih lanjut, keberhasilan gugatan perdata pun tidak menjamin pemulihan kerugian secara riil, terutama jika aset *developer* yang telah diputus pidana telah disita oleh negara atau ternyata tidak mencukupi untuk mengganti seluruh kerugian yang dialami oleh semua korban. Ketiadaan mekanisme yang terintegrasi dan efisien yang menghubungkan proses pidana dengan pemulihan hak perdata korban dalam kasus penipuan properti menciptakan sebuah ketidakadilan sistemik yang perlu diatasi.

Dari sudut pandang ilmiah, permasalahan ini sangat menarik dan mendesak untuk diteliti karena menyentuh isu krusial mengenai efektivitas hukum perlindungan konsumen dalam konteks kejahatan korporasi di sektor properti. Penelitian ini memiliki urgensi akademik untuk mengeksplorasi dan mengembangkan model-model penyelesaian sengketa yang tidak hanya berfokus pada penghukuman pelaku (keadilan retributif), tetapi juga secara aktif dan efektif berorientasi pada pemulihan kerugian yang dialami oleh konsumen (keadilan restoratif). Kajian mendalam mengenai potensi integrasi prinsip-prinsip keadilan restoratif dalam kerangka hukum perlindungan konsumen

[7] Tim Visi Yustisia, Fitria Pratiwi dan Lis Sutinah, *KUHP (KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PIDANA) & KUHAP (KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM ACARA PIDANA)*, Visimedia, Jakarta, Cetakan pertama , 2014 hlm. 3.
[8] Hulman Panjaitan, *Hukum Perlindungan konsumen*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2021, hlm. 7.

properti menjadi relevan untuk menawarkan perspektif baru dan solusi yang lebih komprehensif dalam mengatasi permasalahan yang kompleks ini.[9]

Saat ini, mekanisme hukum perlindungan konsumen pasca putusan pidana *developer* seringkali terbatas pada upaya hukum perdata konvensional yang bersifat "*adversarial*". Didalam konteks hukum, istilah *adversarial* mengacu pada suatu sistem atau proses di mana dua pihak yang berlawanan saling berhadapan untuk mempresentasikan kasus dan bukti mereka di hadapan Hakim, yang kemudian akan membuat keputusan. Proses litigasi yang berfokus pada menang-kalah antara penggugat (konsumen) dan tergugat (mantan *developer* atau kurator) cenderung memakan waktu dan biaya yang signifikan, serta belum tentu menghasilkan pemulihan kerugian yang komprehensif dan memuaskan bagi konsumen. Fokus utama penegakan hukum pidana adalah pada penghukuman pelaku sebagai bentuk pertanggungjawaban kepada negara, sementara aspek pemulihan hak-hak korban, yang seharusnya menjadi esensi dari keadilan yang sesungguhnya, seringkali terpinggirkan atau dianggap sebagai urusan yang terpisah dan harus diperjuangkan sendiri oleh korban melalui jalur perdata yang rumit. Idealnya, sistem hukum perlindungan konsumen sektor properti seharusnya tidak hanya memberikan sanksi pidana sebagai bentuk pertanggungjawaban pelaku atas tindakan penipuannya, tetapi juga secara proaktif memastikan adanya mekanisme yang efektif, efisien, dan terintegrasi untuk memulihkan kerugian konsumen secara holistik. Pendekatan yang lebih berorientasi pada keadilan restoratif, yang menekankan pada dialog dan partisipasi aktif antara korban dan pelaku (jika memungkinkan), pemulihan kerugian korban secara riil dan komprehensif, perbaikan hubungan yang rusak (jika relevan), dan pertanggungjawaban pelaku dalam bentuk yang lebih konstruktif dan bermanfaat bagi korban[10], seharusnya menjadi bagian integral dari sistem hukum perlindungan konsumen properti.

[9] Maidina Rahmawati (et.al,), *Peluang dan Tantangan Penerapan Restorative Justice dalam Sistem Peradilan Pidana di Indonesia*, Institute for Criminal Justice Reform, Jakarta, 2022, hlm. 19-20

[10] Edi Ribut Harwanto, *Keadilan Restorative Justice Implementasi Politik Hukum Pidana Bernilai Filsafat Pancasila*, CV. LADUNY ALIFATAMA, Lampung, 2021, hlm. 5.

Situasi yang melatarbelakangi masalah ini adalah maraknya kasus penipuan jual beli properti oleh *developer* yang terus terjadi dan menimbulkan kerugian finansial serta dampak psikologis yang besar bagi konsumen. Putusan pidana terhadap *developer*, meskipun merupakan langkah penting sebagai bentuk pertanggungjawaban atas tindakan kriminal dan memberikan efek jera bagi pelaku lain atau bertujuan untuk memberikan efek jera (*deterrence*) baik kepada pelaku agar tidak mengulangi kejahatannya, maupun kepada masyarakat luas agar tercegah dari tindakan kriminal, dengan harapan terciptanya harmoni sosial dalam jangka panjang.[11]Hal ini belum mampu secara optimal mengatasi dampak kerugian yang dialami oleh para korban. Kesenjangan yang nyata antara penegakan hukum pidana dan pemulihan hak perdata konsumen menciptakan ketidakadilan yang berkelanjutan dan merusak kepercayaan masyarakat terhadap efektivitas sistem hukum dalam melindungi hak-hak mereka. Perkembangan hukum global juga semakin menunjukkan adanya pergeseran paradigma ke arah penyelesaian sengketa yang lebih berorientasi pada pemulihan korban (*victim-oriented*) dan reintegrasi pelaku (jika memungkinkan), yang secara jelas tercermin dalam prinsip-prinsip keadilan restoratif. Terdapat tiga perbedaan mendasar yang sangat mencolok antara keadilan retributif dan keadilan restoratif. Pertama, keadilan restoratif memprioritaskan pemulihan kerugian akibat tindak pidana, berbeda dengan keadilan retributif yang fokus pada pemberian hukuman kepada pelaku. Kedua, proses keadilan restoratif melibatkan diskusi dan kesepakatan antar pihak, sementara keadilan retributif cenderung menciptakan antagonisme. Ketiga, dalam keadilan restoratif, masyarakat atau organisasi berperan lebih aktif, sedangkan dalam keadilan retributif, negara bertindak sebagai perwakilan komunitas.[12] Oleh karena itu, evaluasi menyeluruh dan rekonstruksi hukum perlindungan konsumen sektor properti di Indonesia menjadi suatu keniscayaan agar lebih responsif terhadap kebutuhan pemulihan korban penipuan *developer* pasca proses pidana dan menciptakan sistem hukum yang lebih adil dan

[11] Edi Ribut Harwanto, *Keadilan Restorative Justice Implementasi Politik Hukum Pidana Bernilai Filsafat Pancasila*, CV. LADUNY ALIFATAMA, Lampung, 2021, hlm. 80.
[12] Hafrida dan Usman, *Keadilan restoratif (Restorative Justice) dalam sistem peradilan pidana*, Deepublish, Yokyakarta, 2024, hlm. 22.

berkeadilan bagi semua pihak. Penelitian ini akan melakukan analisis mendalam terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan dengan perlindungan konsumen, termasuk Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta peraturan-peraturan khusus yang mengatur sektor properti seperti Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun dan peraturan terkait lainnya. Analisis ini akan difokuskan pada evaluasi efektivitas mekanisme hukum yang ada saat ini dalam memulihkan kerugian konsumen pasca adanya putusan pidana terhadap *developer*, serta mengidentifikasi potensi dan tantangan dalam mengintegrasikan prinsip-prinsip keadilan restoratif ke dalam kerangka hukum tersebut.

Lebih lanjut, penelitian ini akan mempertimbangkan dampak sosial dan ekonomi yang ditimbulkan oleh praktik penipuan properti terhadap konsumen secara individual maupun terhadap masyarakat luas secara keseluruhan. Persepsi dan pengalaman konsumen dalam menghadapi sengketa properti pasca putusan pidana, termasuk harapan dan kebutuhan mereka akan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih adil, cepat, dan memulihkan, akan menjadi perhatian penting dalam analisis sosiologis. Dari perspektif historis, penelitian ini akan menelusuri perkembangan hukum perlindungan konsumen di Indonesia, khususnya dalam konteks sektor properti, serta bagaimana penanganan kasus-kasus penipuan properti telah dilakukan dari waktu ke waktu. Evolusi pemikiran mengenai konsep keadilan dalam penyelesaian sengketa, termasuk munculnya dan perkembangan ide-ide mengenai keadilan restoratif dalam diskursus hukum Indonesia, akan dianalisis untuk memahami relevansi dan potensi penerapan pendekatan ini dalam konteks hukum positif Indonesia. Perlindungan hukum bagi konsumen sangat krusial karena ketidakseimbangan kekuatan tawar antara konsumen dan pelaku usaha. Keberpihakan hukum pada konsumen yang lemah menjadi suatu keharusan, terutama dalam era persaingan global dengan

banyaknya pilihan produk dan layanan. Oleh karena itu, negara perlu hadir memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi konsumen.[13]

Pada pertengahan tahun 2025, lanskap hukum di Indonesia, khususnya terkait perlindungan konsumen sektor properti, berada dalam fase transisi dan penguatan. Berbagai regulasi terbaru telah atau akan segera berlaku, membawa angin segar bagi upaya mewujudkan keadilan yang lebih substantif bagi konsumen. Tiga pilar regulasi utama yang ikut menjadi andil besar dalam perubahan ini adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2021 tentang Penanganan Tindak Pidana Berdasarkan Keadilan Restoratif, dan Peraturan Presiden Nomor 49 Tahun 2024 tentang Strategi Nasional Perlindungan Konsumen.

Per 2 Januari 2026, Indonesia akan secara resmi meninggalkan KUHP lama warisan kolonial dan mulai mengimplementasikan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Meskipun pada pertengahan 2025 KUHP ini belum berlaku efektif, nuansa dan semangat pembaruannya sudah sangat terasa dalam diskusi dan persiapan di kalangan penegak hukum dan akademisi. KUHP baru ini membawa paradigma yang lebih modern, tidak lagi semata-mata fokus pada retribusi (pembalasan) tetapi juga mempertimbangkan aspek keadilan korektif, rehabilitatif, dan restoratif.

Dalam konteks perlindungan konsumen sektor properti, hal ini menjadi krusial. Meskipun tindak pidana yang dilakukan *developer* nakal (seperti penipuan atau penggelapan) akan tetap dijerat pidana, KUHP baru ini membuka celah yang lebih luas bagi pendekatan yang mengutamakan pemulihan korban. Pasal-pasal yang mengatur mengenai tindak pidana korporasi atau tanggung jawab pidana direksi *developer* juga mungkin mendapatkan penyesuaian. Kesiapan penegak hukum dalam mengadopsi semangat baru ini akan sangat menentukan efektivitas perlindungan konsumen di sektor properti.

[13] Abdul Halim Barkatullah, *Framework Sistem Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*, Nusa Media, Bandung, 2017, hlm. 3-4.

Sejak Agustus 2021, Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2021 tentang Penanganan Tindak Pidana Berdasarkan Keadilan Restoratif telah menjadi panduan utama bagi Polri. Pada tahun 2025, implementasi Perpol ini diharapkan semakin matang dan merata di seluruh jajaran kepolisian. Perpol ini secara eksplisit mendorong penyelesaian perkara pidana di luar jalur formal pengadilan, terutama untuk tindak pidana ringan atau yang melibatkan kerugian non-materiil, dengan melibatkan semua pihak untuk mencari solusi pemulihan.

Bagi kasus-kasus perlindungan konsumen sektor properti, terutama yang ancaman pidananya tidak terlalu tinggi atau kerugiannya masih bisa diperbaiki, Perpol ini membuka peluang besar untuk mediasi dan perdamaian yang lebih berorientasi pada pemulihan kerugian konsumen secara langsung, alih-alih hanya berujung pada pemidanaan *developer*. Ini berarti, di tahap penyelidikan atau penyidikan, ada potensi kuat bagi penyelesaian yang menghasilkan kompensasi, ganti rugi, atau penyelesaian proyek yang mangkrak, dengan fasilitasi dari pihak kepolisian. Tantangannya adalah bagaimana memastikan praktik ini tidak disalahgunakan dan benar-benar berpihak pada pemulihan hak-hak konsumen.

Melengkapi dua regulasi di atas, Peraturan Presiden Nomor 49 Tahun 2024 tentang Strategi Nasional Perlindungan Konsumen memberikan payung strategis yang lebih luas. Perpres ini, yang baru ditetapkan pada April 2024, menggariskan arah kebijakan, strategi, dan sektor prioritas untuk perlindungan konsumen hingga akhir tahun 2024. Sektor properti, meskipun tidak disebut secara eksplisit sebagai salah satu dari 11 sektor prioritas, isu-isunya seringkali terangkum dalam sektor "perumahan, air, dan sanitasi" atau "keuangan" (terkait pembiayaan properti).

Pada tahun 2025, Perpres ini akan menjadi panduan bagi seluruh kementerian, lembaga, dan pemerintah daerah untuk menyelaraskan program-program perlindungan konsumen mereka. Hal ini berarti diharapkan akan ada koordinasi yang lebih baik antara berbagai instansi yang memiliki kewenangan dalam mengawasi dan menangani masalah properti (misalnya Kementerian

PUPR, BPN, OJK, dan BPKN). Strategi yang menekankan peningkatan keberdayaan konsumen melalui edukasi dan peningkatan kepatuhan pelaku usaha melalui pengawasan yang efektif akan secara langsung berdampak pada upaya pencegahan masalah properti sejak dini.

Secara keseluruhan, situasi hukum pada tahun 2025 menampilkan gambaran yang mengarah pada penegakan hukum pidana yang lebih humanis dan berorientasi pada pemulihan. Dengan KUHP baru yang mengadopsi prinsip modern, Perpol 8/2021 yang mengukuhkan keadilan restoratif di tingkat kepolisian, dan Perpres 49/2024 yang memberikan strategi komprehensif, ada harapan besar untuk merekonstruksi hukum perlindungan konsumen sektor properti agar tidak hanya menghukum pelaku, tetapi juga secara efektif memulihkan kerugian dan keadilan bagi konsumen. Tantangan Terbesar tentu ada pada implementasi dan sinergi antarlembaga. Bagaimana semangat restoratif dari KUHP dan Perpol dapat diterjemahkan dalam praktik penanganan kasus properti yang kompleks, dan bagaimana Perpres Stranas-Perlindungan Konsumen dapat memastikan semua pihak bergerak dalam satu visi untuk memberdayakan konsumen dan menindak *developer* nakal secara adil dan memulihkan.

Penelitian ini memiliki kebaharuan karena secara spesifik mengkaji rekonstruksi hukum perlindungan konsumen sektor properti yang berbasis pada prinsip-prinsip keadilan restoratif pasca adanya putusan pidana terhadap *developer*. Meskipun penelitian-penelitian sebelumnya mungkin telah menyinggung aspek pidana penipuan properti, efektivitas upaya hukum perdata konsumen secara umum, atau implementasi keadilan restoratif dalam konteks hukum yang berbeda, penelitian ini menawarkan perspektif yang baru dan terfokus dengan mengintegrasikan konsep keadilan restoratif sebagai landasan utama untuk merekonstruksi mekanisme hukum perlindungan konsumen properti setelah proses pidana berjalan. Tujuan utama dari rekonstruksi ini adalah untuk meningkatkan efektivitas pemulihan hak-hak korban secara komprehensif dan menciptakan sistem hukum yang lebih adil dan berkeadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi properti. Konsep keadilan restoratif atau keadilan pemulihan menempatkan partisipasi langsung pelaku,

korban, dan masyarakat sebagai hal yang sentral dalam proses penyelesaian perkara pidana.[14]

Berdasarkan uraian di atas, penelitian dengan judul " **Penerapan Keadilan Restoratif sebagai Upaya Optimalisasi Perlindungan Hukum bagi konsumen di Sektor Properti Pasca Putusan Pidana** " dianggap relevan, urgen, dan memiliki potensi kontribusi signifikan dalam pengembangan ilmu hukum perlindungan konsumen di Indonesia.

B. Rumusan Masalah

Bertolak dari uraian di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan pokok yang akan diteliti dan dituangkan dalam penulisan ini, di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah prinsip keadilan restoratif dapat diintegrasikan dalam merekonstruksi model mekanisme hukum perlindungan konsumen di sektor properti, khususnya setelah adanya putusan pidana terhadap *developer*?
2. Apakah prinsip-prinsip keadilan restoratif dapat merekonstruksi model mekanisme hukum perlindungan konsumen sektor properti berbasis keadilan restoratif pasca putusan pidana terhadap *developer*?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian hukum adalah untuk memberikan solusi atas berbagai permasalahan hukum, baik yang bersifat konseptual (asas-asas hukum), normatif (norma hukum dalam masyarakat), maupun empiris (kenyataan hukum di masyarakat). Kegiatan ini dilakukan oleh individu untuk memenuhi kebutuhan akademik maupun praktis.[15] Penelitian hukum bertujuan untuk memajukan hukum

[14] Edi Ribut Harwanto, *Keadilan Restorative Justice Implementasi Politik Hukum Pidana Bernilai Filsafat Pancasila*, CV. LADUNY ALIFATAMA, Lampung, 2021, hlm. 4
[15] H. Zainuddin Ali, *Metode penelitian hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 19

dan ilmu hukum agar relevan dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, terutama teknologi informasi global.[16]

Penelitian ini menganalisis dan merekonstruksi mekanisme hukum perlindungan konsumen sektor properti di Indonesia pasca adanya putusan pidana terhadap *developer*, dengan mengintegrasikan prinsip-prinsip keadilan restoratif guna meningkatkan efektivitas pemulihan kerugian konsumen di masa depan. Secara lebih spesifik, tujuan penelitian ini adalah:

1. Menganalisis dan mengevaluasi implementasi mekanisme hukum perlindungan konsumen yang ada saat ini dalam memulihkan kerugian konsumen sektor properti pasca adanya putusan pidana terhadap *developer* di Indonesia.
2. Mengidentifikasi kendala dan tantangan yang dihadapi konsumen sektor properti dalam menempuh upaya hukum untuk memulihkan kerugian mereka setelah *developer* diputus pidana.
3. Menganalisis relevansi dan potensi penerapan prinsip-prinsip keadilan restoratif (seperti mediasi, restitusi, dan reparasi) dalam konteks sengketa konsumen properti pasca putusan pidana *developer*.
4. Merumuskan model rekonstruksi hukum perlindungan konsumen sektor properti berbasis keadilan restoratif yang lebih efektif dan berorientasi pada pemulihan kerugian konsumen pasca putusan pidana *developer* di Indonesia.
5. Memberikan rekomendasi kebijakan dan implementasi terkait model rekonstruksi hukum perlindungan konsumen sektor properti berbasis keadilan restoratif kepada para pemangku kepentingan (legislatif, eksekutif, aparat penegak hukum, dan organisasi konsumen).

[16] Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, University Press, Mataram, 2020 hlm. 21

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoretis

Secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap pengembangan ilmu hukum [17], khususnya dalam bidang:

1) **Pengembangan Teori Hukum Perlindungan Konsumen:** Penelitian ini berpotensi memperkaya khazanah teori hukum perlindungan konsumen dengan menawarkan perspektif baru melalui integrasi prinsip-prinsip keadilan restoratif dalam konteks sengketa properti pasca-penegakan hukum pidana. Hal ini dapat memperluas pemahaman mengenai konsep keadilan dalam relasi konsumen dan pelaku usaha, melampaui pendekatan retributif tradisional.
2) **Pengembangan Teori Keadilan Restoratif:** Penelitian ini dapat memberikan kontribusi pada pengembangan teori keadilan restoratif dengan mengaplikasikannya pada konteks kejahatan korporasi di sektor properti, yang memiliki karakteristik unik dibandingkan dengan kejahatan konvensional. Analisis ini dapat memperluas pemahaman mengenai adaptasi dan relevansi prinsip-prinsip keadilan restoratif dalam ranah hukum ekonomi dan perlindungan konsumen.
3) **Kontribusi pada Ilmu Hukum Pidana dan Perdata:** Penelitian ini diharapkan dapat menjembatani pemahaman antara hukum pidana dan hukum perdata dalam penanganan kejahatan properti. Analisis mengenai implikasi putusan pidana terhadap hak-hak perdata korban dan potensi mekanisme pemulihan yang terintegrasi dapat memberikan wawasan baru bagi kedua cabang ilmu hukum ini.
4) **Pemahaman tentang Efektivitas Hukum:** Penelitian ini akan memberikan analisis mendalam mengenai efektivitas mekanisme hukum perlindungan konsumen yang ada saat ini dalam

[17] Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, University Press, Mataram, 2020 hlm. 38

memberikan keadilan bagi korban kejahatan properti. Hasil penelitian ini dapat menjadi landasan teoretis untuk mengevaluasi dan mereformasi sistem hukum agar lebih responsif terhadap kebutuhan korban.

5) **Pengayaan Studi Interdisipliner:** Penelitian ini berpotensi mendorong studi interdisipliner antara hukum, sosiologi, dan ekonomi dalam memahami fenomena kejahatan properti dan dampaknya terhadap masyarakat. Perspektif sosiologis mengenai persepsi keadilan korban dan implikasi ekonomi dari kerugian konsumen akan memperkaya analisis hukum.

Dengan demikian, secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran yang orisinal dan relevan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam memahami dan mengatasi permasalahan perlindungan konsumen di sektor properti melalui lensa keadilan restoratif.

2. Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis penelitian hukum adalah menghasilkan kajian yang bermanfaat bagi para pemangku kepentingan di bidang hukum, seperti lembaga peradilan, legislatif, eksekutif, notaris, pengacara, konsultan hukum, serta pihak lain yang menerapkan hukum di masyarakat, dalam pengambilan kebijakan strategis dan keputusan hukum.[18] Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang signifikan bagi berbagai pihak, antara lain:

1) **Bagi Konsumen Sektor Properti:** Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai hak-hak mereka pasca menjadi korban penipuan developer yang telah diputus pidana. Selain itu, rumusan model rekonstruksi hukum berbasis keadilan restoratif diharapkan dapat memberikan harapan akan mekanisme pemulihan kerugian yang lebih efektif, efisien, dan berkeadilan.

[18] Wiwik Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Publika Global Media, Yogyakarta, 2024, hal 19

2) **Bagi Aparat Penegak Hukum (Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan):** Penelitian ini dapat memberikan wawasan baru mengenai perspektif keadilan restoratif dalam menangani kasus penipuan properti. Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam mengembangkan kebijakan dan praktik penegakan hukum yang tidak hanya berfokus pada penghukuman pelaku, tetapi juga pada pemulihan kerugian korban secara komprehensif.
3) **Bagi Pemerintah (Legislatif dan Eksekutif):** Penelitian ini dapat memberikan landasan empiris dan argumentasi teoretis yang kuat bagi pembentukan atau revisi peraturan perundang-undangan terkait perlindungan konsumen di sektor properti. Rekomendasi model rekonstruksi hukum berbasis keadilan restoratif dapat menjadi masukan berharga dalam merumuskan kebijakan yang lebih responsif terhadap kebutuhan korban dan menciptakan iklim investasi properti yang lebih sehat dan terpercaya.
4) **Bagi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan Mediator:** Penelitian ini dapat memberikan kerangka kerja dan prinsip-prinsip keadilan restoratif yang dapat diimplementasikan dalam proses mediasi dan penyelesaian sengketa konsumen properti. Pemahaman yang lebih mendalam mengenai kebutuhan dan perspektif korban serta potensi solusi yang berorientasi pada pemulihan dapat meningkatkan efektivitas mediasi.
5) **Bagi Organisasi Konsumen dan Lembaga Advokasi:** Hasil penelitian ini dapat menjadi dasar yang kuat dalam melakukan advokasi dan memberikan pendampingan hukum kepada konsumen yang menjadi korban penipuan properti. Pemahaman mengenai potensi pendekatan keadilan restoratif dapat memperkuat upaya mereka dalam memperjuangkan hak-hak konsumen.
6) **Bagi Akademisi dan Peneliti Lain:** Penelitian ini dapat menjadi referensi dan pijakan awal bagi penelitian-penelitian selanjutnya dalam bidang hukum perlindungan konsumen, hukum pidana

ekonomi, dan keadilan restoratif, khususnya dalam konteks sektor properti. Hasil penelitian ini juga dapat memicu diskusi dan pengembangan pemikiran hukum yang lebih inovatif dan berorientasi pada keadilan korban.

Dengan demikian, secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata dalam meningkatkan perlindungan dan pemulihan hak-hak konsumen di sektor properti, serta mendorong terciptanya sistem hukum yang lebih adil dan berkeadilan bagi semua pihak yang terlibat.

E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

1. Kerangka Teori

Teori merupakan seperangkat konsep yang menjadi dasar konseptual penelitian. Teori menyajikan definisi, konstruk, dan relasi antar variabel untuk memprediksi dan menjelaskan fenomena. Selain menyediakan kerangka kerja dan mempertimbangkan kebutuhan penelitian, teori juga membantu merumuskan pertanyaan penelitian yang spesifik, menyoroti hubungan antar variabel, dan memfasilitasi studi literatur melalui identifikasi, penemuan, serta analisis dokumen yang relevan dengan masalah penelitian.[19] Kerangka teori dalam penelitian ini akan dibangun berdasarkan beberapa konsep dan teori utama yang relevan dengan judul dan fokus penelitian, yaitu rekonstruksi hukum, hukum perlindungan konsumen, keadilan restoratif, dan hukum pidana ekonomi (khususnya terkait penipuan). Berikut adalah uraian mengenai kerangka teori yang akan digunakan:

1) Teori Hukum Progresif (*Progressive Legal Theory*).

Hukum Progresif, sebuah gagasan dari Satjipto Rahardjo, memandang hukum bukan sekadar teks kaku yang harus dipatuhi, melainkan alat dinamis yang berpusat pada nilai kemanusiaan. Konsep ini mengutamakan tercapainya keadilan substantif, bukan

[19] Wiwik Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Publika Global Media, Yogyakarta, 2024, hal 102

sekadar keadilan prosedural.[20] Tesis ini akan menggunakan Teori Hukum Progresif sebagai landasan filosofis utama. Teori ini memandang hukum bukan sebagai dogma statis, melainkan instrumen dinamis untuk mencapai keadilan substantif dan kemanfaatan sosial, khususnya bagi kelompok rentan. Pendekatan progresif ini krusial untuk merekonstruksi hukum perlindungan konsumen, mendorong evaluasi kritis terhadap regulasi yang ada, dan mengusulkan perubahan yang lebih adaptif serta berpihak pada kepentingan konsumen properti yang dirugikan.

Teori Hukum Progresif akan memandu tesis ini dalam beberapa aspek fundamental.

Pertama, teori ini menegaskan bahwa hukum harus responsif terhadap dinamika dan kebutuhan sosial. Dalam konteks Tesis ini, sistem hukum perlindungan konsumen saat ini belum optimal dalam memberikan pemulihan efektif pasca-putusan pidana terhadap developer. Dengan pendekatan progresif, Tesis ini tidak hanya akan mengkritisi kelemahan hukum yang berlaku, tetapi juga merumuskan bagaimana seharusnya hukum direkonstruksi untuk mencapai tujuan sosial yang lebih baik bagi konsumen.

Kedua, inti hukum progresif adalah keberpihakan pada rakyat atau pihak yang lemah. Konsumen properti sering kali berada dalam posisi tawar yang timpang dibandingkan developer. Teori ini akan mendorong analisis mendalam tentang bagaimana hukum dapat direkonstruksi untuk melindungi hak-hak konsumen secara efektif dan memastikan mereka menerima pemulihan yang adil. Hal ini menjadi sangat penting mengingat putusan pidana sering kali hanya berfokus pada penghukuman pelaku tanpa banyak memperhatikan nasib korban.

Ketiga, hukum progresif menuntut keadilan substantif (keadilan yang benar-benar dirasakan dan bermakna) di atas formalisme prosedural. Prinsip ini selaras dengan konsep keadilan restoratif

[20] Edy Sony(et.al,), *Pengantar Hukum Progresif*, Gita Lentera, Padang, 2024. hal. 3

yang diusung dalam Tesis ini. Keadilan restoratif tidak berhenti pada penghukuman developer, melainkan berupaya memulihkan kerugian konsumen, memperbaiki hubungan yang rusak, dan mencegah terulangnya kejahatan. Teori Hukum Progresif akan memperkuat argumen bahwa sanksi pidana saja tidak cukup, melainkan harus ada mekanisme hukum yang menjamin restitusi, mediasi, atau kompensasi efektif bagi korban.

Dalam kerangka hukum progresif, Hakim dan pembuat undang-undang memiliki peran aktif dalam menginterpretasikan dan mengembangkan hukum agar selalu berpihak pada keadilan rakyat. Tesis ini memberikan rekomendasi konkret kepada pembuat kebijakan dan aparat penegak hukum untuk mengadopsi pendekatan progresif dalam penegakan serta perancangan ulang hukum perlindungan konsumen di sektor properti. Dengan demikian, Teori Hukum Progresif akan memberikan pijakan metodologis dan normatif yang kokoh bagi penelitian ini untuk proaktif menawarkan solusi inovatif dan berkeadilan pasca-putusan pidana terhadap developer.[21]

2) Teori Keadilan Restoratif (*Restorative Justice Theory*).

Sebagai kerangka teoretis inti, teori ini melengkapi Teori Hukum Progresif. Keadilan restoratif merupakan model penyelesaian kasus pidana yang berfokus pada pemulihan korban, pelaku, dan masyarakat. Prinsip utamanya melibatkan partisipasi aktif korban, pelaku, serta warga sebagai fasilitator untuk mencapai solusi yang menjaga harmoni sosial.[22] Keadilan restoratif adalah pendekatan alternatif terhadap keadilan yang berfokus pada pemulihan kerugian korban, pertanggungjawaban pelaku dalam bentuk reparasi, dan (jika memungkinkan) reintegrasi pelaku ke dalam masyarakat.

[21] Edy Sony(et.al,), *Pengantar Hukum Progresif*, Gita Lentera, Padang, 2024.hal. 7

[22] I MADE WAHYU CHANDRA SATRIANA dan NI MADE LIANA DEWI, *Sistem Peradilan Pidana Perspektif Restorative Justice*, UDAYANA UNIVERSITY PRESS, Bali, 2021. hal. 10

Teori ini melihat kejahatan sebagai pelanggaran terhadap orang dan hubungan, bukan semata-mata terhadap negara, serta menekankan dialog dan partisipasi aktif antara korban, pelaku, dan komunitas dalam mencari solusi konstruktif dan memulihkan. Di Indonesia, belum ada kebijakan komprehensif yang jelas mendefinisikan dan merumuskan prinsip Keadilan Restoratif (*Restorative Justice*/RJ) dalam sistem peradilan pidana. Akibatnya, aparat penegak hukum sering kali belum sepenuhnya memahami kapan dan bagaimana RJ harus diterapkan karena kurangnya panduan mengenai tujuan dan situasi yang tepat untuk pelaksanaannya. [23] Keadilan restoratif dipahami sebagai penyelesaian tindak pidana yang melibatkan pelaku, korban, keluarga pelaku/korban, tokoh masyarakat, tokoh agama, tokoh adat, atau pemangku kepentingan lainnya. Tujuannya adalah untuk memulihkan kembali keadaan semula dan mencapai keseimbangan perlindungan antara kepentingan korban dan pelaku, bukan semata-mata berorientasi pada pemidanaan. [24] Prinsip-prinsip keadilan restoratif menjadi inti usulan rekonstruksi hukum dalam Tesis ini, di mana relevansinya akan dianalisis dalam konteks sengketa konsumen properti pasca-putusan pidana *developer*. Fokusnya adalah bagaimana mekanisme restoratif dapat melengkapi atau bahkan menjadi alternatif bagi mekanisme hukum konvensional dalam memulihkan kerugian korban.

Penerapan keadilan restoratif dalam Tesis ini sangat relevan untuk:

Pertama, menggeser fokus dari penghukuman ke pemulihan korban. Sistem peradilan pidana sering kali berhenti pada vonis dan sanksi bagi developer, meninggalkan konsumen properti yang dirugikan dalam kondisi terkatung-katung. Teori keadilan restoratif akan menjadi pijakan untuk mengusulkan mekanisme hukum yang

[23] Maidina Rahmawati (et.al,), *Peluang dan Tantangan Penerapan Restorative Justice dalam Sistem Peradilan Pidana di Indonesia*, Institute for Criminal Justice Reform, Jakarta, 2022. hal. 42

[24] Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2021 tentang Penanganan Tindak Pidana Berdasarkan Keadilan Restoratif. pasal 1 ayat (3)

memastikan pemulihan konkret bagi konsumen, baik itu ganti rugi finansial, penyelesaian proyek terbengkalai, atau bentuk kompensasi lainnya, setelah *developer* dijatuhi putusan pidana.

Kedua, mendorong akuntabilitas aktif pelaku (*developer*). Keadilan restoratif menekankan tanggung jawab aktif pelaku untuk memperbaiki kerugian yang ditimbulkan. Ini berarti putusan pidana terhadap *developer* harus diikuti dengan kewajiban jelas untuk berpartisipasi dalam proses pemulihan, bukan hanya menjalani hukuman. Tesis ini akan mengeksplorasi bagaimana hukum dapat memaksa *developer* memenuhi kewajiban restoratif ini, bahkan setelah mereka divonis.

Ketiga, memulihkan hubungan dan kepercayaan yang rusak. Kasus penipuan atau wanprestasi *developer* tidak hanya merugikan secara finansial, tetapi juga merusak kepercayaan publik. Keadilan restoratif bertujuan memulihkan hubungan antara korban (konsumen), pelaku (*developer*), dan masyarakat. Meskipun rekonsiliasi penuh sulit dalam konteks pidana, konsep ini dapat diterapkan untuk membangun kembali kepercayaan melalui transparansi dan pemenuhan hak-hak konsumen.

Terakhir, inovasi mekanisme penyelesaian pasca-putusan pidana. Teori ini membuka peluang untuk mengusulkan mekanisme penyelesaian inovatif yang melengkapi atau mengikuti putusan pidana, seperti mediasi korban-pelaku, konferensi restoratif, atau pembentukan dana restitusi dari aset *developer* yang disita. Dengan demikian, teori keadilan restoratif akan menjadi fondasi esensial bagi Tesis ini untuk merancang model rekonstruksi hukum yang memprioritaskan pemulihan dan keadilan substantif bagi konsumen properti pasca-putusan pidana terhadap *developer*.

2. Kerangka Konsep

Penelitian ini berfokus pada rekonstruksi hukum perlindungan konsumen sektor properti berbasis keadilan restoratif pasca putusan pidana *developer* dengan menggunakan sintesis teori hukum progresif dan keadilan restoratif. Tujuannya adalah merekonstruksi hukum agar lebih efektif dalam memulihkan kerugian korban penipuan *developer* pasca putusan pidana melalui integrasi prinsip keadilan restoratif.

1) Rekonstruksi Hukum: Proses penataan ulang, pembaharuan, atau pembangunan kembali elemen-elemen hukum yang dianggap tidak efektif atau tidak adil. Rekonstruksi adalah kegiatan atau proses membangun, menciptakan, atau mengorganisasi ulang sesuatu. Dalam konteks hukum, rekonstruksi hukum berarti membangun kembali hukum yang sudah ada karena dianggap kurang tepat. Jika dikaitkan dengan gagasan atau konsep hukum, rekonstruksi hukum dapat dipahami sebagai proses menata ulang ide atau konsep hukum yang telah ada.[25]
2) Keadilan Restoratif: Pendekatan penyelesaian sengketa yang berfokus pada pemulihan kerugian korban, pertanggungjawaban pelaku, dan partisipasi para pihak terkait. Keadilan restoratif atau pemulihan adalah sebuah model penyelesaian perkara pidana yang inovatif. Berlawanan dengan sistem pidana konvensional, pendekatan ini menekankan keterlibatan aktif pelaku, korban, dan masyarakat dalam proses resolusi. Popularitasnya sebagai "*non-state justice system*" muncul karena peran negara yang minimal atau bahkan absen dalam penyelesaian perkara.[26]
3) Putusan Pidana: Vonis Hakim dalam perkara pidana yang menyatakan terdakwa bersalah melakukan tindak pidana. Putusan pidana dalam konteks Tesis ini tidak hanya dilihat sebagai akhir dari proses penegakan hukum terhadap pelaku (*developer*). Lebih

[25] Wisnu Murtopo Nur Muhamad(et.al,), *Rekonstruksi Strafsoort Dalam Hukum Pidana Indonesia*, Adanu Abimata, Indramayu, 2023, hlm. 87

[26] Edi Ribut Harwanto, *Keadilan Restorative Justice Implementasi Politik Hukum Pidana Bernilai Filsafat Pancasila*, CV. LADUNY ALIFATAMA, Lampung, 2021, hlm. 4-5

dari itu, putusan pidana difungsikan sebagai titik awal dan fondasi konseptual untuk membangun argumen mengenai perlunya rekonstruksi hukum perlindungan konsumen di sektor properti dengan pendekatan keadilan restoratif.

4) Pemulihan Kerugian: Upaya untuk mengembalikan atau mengganti kerugian yang dialami korban akibat tindakan melawan hukum.

Penelitian ini akan mensintesiskan teori hukum progresif sebagai landasan filosofis untuk melakukan rekonstruksi hukum perlindungan konsumen. Hukum progresif melihat hukum bukan hanya sebagai sekumpulan aturan kaku, tetapi sebagai instrumen dinamis yang mengutamakan nilai kemanusiaan. Menurut pandangan ini, hukum seharusnya melayani manusia, sehingga aturan yang menghambat keadilan perlu disesuaikan atau dikesampingkan demi kemaslahatan masyarakat. Perspektif progresif melibatkan pertimbangan moral, budaya, dan sosial, tidak hanya teks dan logika. Pendekatan ini menuntut keberanian penegak hukum untuk mengambil keputusan tidak konvensional jika penerapan aturan yang rigit menghasilkan ketidakadilan. Hukum progresif menekankan keadilan sosial dan keselarasan dengan dinamika masyarakat dalam penegakan hukum yang fleksibel, memungkinkan penyesuaian aturan dengan perubahan konteks sosial, seperti mediasi dalam sengketa tanah untuk mencapai solusi yang adil.[27] Teori keadilan restoratif akan menjadi kerangka utama dalam merumuskan model rekonstruksi hukum yang lebih berorientasi pada pemulihan korban pasca putusan pidana *developer*. Keadilan restoratif adalah cara menyelesaikan perkara pidana dengan melibatkan pelaku dan keluarganya, korban dan keluarganya, serta masyarakat terkait. Tujuannya adalah untuk memberikan manfaat bagi korban, tidak hanya berfokus pada pelaku, karena konsep ini berakar pada nilai-nilai tradisional masyarakat. [28] Hukum progresif menyediakan "mengapa" dan "untuk apa": ia menjelaskan mengapa sistem saat ini bermasalah dan mengapa rekonstruksi harus dilakukan (demi keadilan

[27] Edy Sony(et.al,), *Pengantar Hukum Progresif*, Gita Lentera, Padang, 2024, hlm. 3-4

[28] Hafrida dan Usman, *Keadilan restoratif (Restorative Justice) dalam sistem peradilan pidana*, Deepublish, Yokyakarta, 2024, hlm. 9-10.

substantif bagi manusia/konsumen), sedangkan keadilan restoratif menyediakan "bagaimana": Ia memberikan model dan prinsip-prinsip konkret tentang bagaimana rekonstruksi hukum tersebut dapat diwujudkan untuk mencapai tujuan keadilan yang berpusat pada pemulihan korban. dengan kata lain, teori hukum progresif menjadi "Roh" atau semangat yang mendorong untuk mengkritisi dan mengubah hukum yang tidak adil, sementara teori keadilan restoratif menjadi "tubuh" atau kerangka praktis yang memandu dalam merancang bentuk rekonstruksi hukum perlindungan konsumen yang lebih efektif dan memulihkan pasca putusan pidana terhadap *developer*. Kedua teori ini bekerja sama untuk memastikan bahwa rekomendasi rekonstruksi hukum tidak hanya inovatif tetapi juga berakar pada nilai-nilai keadilan yang mendalam dan relevan dengan kebutuhan riil masyarakat.

F. Metode penelitian

Pada Metode penelitian ini menggunakan metode sebagai berikut:

1. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang jelas dan terstruktur mengenai karakteristik utama penelitian yang akan dilakukan. Penelitian ini akan bersifat deskriptif dalam menggambarkan hukum positif yang berlaku dan praktik implementasinya terkait perlindungan konsumen properti pasca putusan pidana *developer*. Selain itu, penelitian ini juga bersifat analitis dalam mengevaluasi efektivitas hukum yang ada dan menganalisis potensi penerapan prinsip-prinsip keadilan restoratif. Penelitian ini akan bersifat preskriptif dalam merumuskan model rekonstruksi hukum perlindungan konsumen berbasis keadilan restoratif. Namun, sifat preskriptif ini akan didasarkan pada analisis normatif dan teoritis, bukan pada pengujian empiris langsung dalam skala luas. Spesifikasi penelitian ini memberikan batasan dan arah yang jelas bagi pelaksanaan penelitian Tesis, memastikan fokus pada analisis hukum normatif dengan penekanan pada potensi integrasi keadilan restoratif

dalam rangka meningkatkan perlindungan konsumen sektor properti pasca putusan pidana *developer*.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah adalah pendekatan hukum normatif (*legal research*) yang mengindikasikan analisis dan evaluasi terhadap hukum yang ada (hukum positif) serta perumusan model hukum yang baru. Pendekatan normatif secara *inheren b*erfokus pada studi dan interpretasi peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan prinsip-prinsip hukum. Konsep "keadilan restoratif" adalah konsep hukum dan filosofis yang memerlukan pemahaman mendalam melalui studi literatur hukum dan teori-teori yang relevan. Pendekatan normatif memungkinkan eksplorasi konsep ini secara komprehensif dalam konteks hukum perlindungan konsumen dan hukum pidana.

3. Jenis dan Sumber data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan yang mencakup dokumen-dokumen, buku-buku dan lainnya.[29] Data sekunder ini berisi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat terdiri atas norma atau kaidan dasar, peraturan dasar, peraturan perundangan, yurisprudensi, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, traktat dan peraturan lain yang masih berlaku. Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata UU Perlindungan Konsumen, UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, UUPA. dan UU lainnya yang memiliki keterkaitan.

2) Bahan Hukum Sekunder

[29] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta,2014, hlm.12

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer. Dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder berupa literatur atau buku-buku, jurnal hukum serta hasil penelitian yang relevan dengan penelitian ini.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan-bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder yang digunakan dalam pnelitian ini seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum, Ensiklopedia, indeks kumulatif dan lainnya.

4. Teknik Pengumpulan data

Metode yang dilakukan dalam pengumpulan data untuk penelitian ini adalah dengan cara pengumpulan data sekunder untuk pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier. Metode pengumpulan bahan dilakukan dengan penelitian kepustakaan (*library research*). Studi ini dilakukan dengan jalan meneliti dokumen-dokumen yang ada, yaitu dengan mengumpulkan data dan informasi baik yang berupa buku, karangan ilmiah, peraturan perundang-undangan dan bahan tertulis lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu dengan jalan mencari, mempelajari, dan mencatat serta menginterpretasikan hal-hal yang berkaitan dengan objek penelitian.

5. Teknik Analisis data

Dalam kegiatan analisis data akan berpusat pada pemahaman mendalam terhadap berbagai informasi dan perspektif, bukan pada perhitungan statistik data tersebut berkaitan dengan peraturan perundang-undangan; yakni analisis terhadap peraturan terkait perlindungan konsumen, sektor properti, dan potensi implementasi keadilan restoratif. Tujuannya adalah untuk mengidentifikasi celah hukum, ketidaksesuaian, atau potensi harmonisasi dengan prinsip keadilan restoratif. Selain itu, analisis mendalam terhadap isi putusan pidana *developer*, termasuk dakwaan, pertimbangan Hakim, dan amar putusan. Tujuannya adalah untuk mengidentifikasi fakta hukum, pelanggaran yang terjadi, dampak terhadap konsumen, dan potensi kelemahan sistem hukum pidana dalam memberikan keadilan yang komprehensif. Kegiatan di lakukan untuk menganalisis data-data

ini untuk membangun argumen kenapa hukum perlindungan konsumen properti perlu diperbaiki dengan ide keadilan restoratif setelah adanya putusan pidana *developer*. Putusan pidana jadi bukti awal masalahnya.

6. Lokasi Penelitian

Penelitian ini bersifat kepustakaan, sehingga lokasi penelitian utama adalah perpustakaan hukum, pusat dokumentasi hukum, dan akses ke sumber-sumber hukum dan ilmiah secara daring. Waktu penelitian akan disesuaikan dengan jadwal penyelesaian Tesis program Magister Hukum.

7. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian ini terletak pada kombinasi fokus spesifik pada tahap pasca putusan pidana, integrasi konsep keadilan restoratif dalam konteks kejahatan korporasi properti, perumusan model rekonstruksi hukum yang terintegrasi, penggunaan perspektif hukum progresif, dan pendekatan kajian yang multidimensional. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan dalam pengembangan ilmu hukum perlindungan konsumen dan menawarkan solusi yang lebih efektif bagi korban penipuan properti di Indonesia.

Penelitian sangat spesifik dan menggabungkan beberapa elemen kunci, yakni :

1) Rekonstruksi Model Hukum Perlindungan Konsumen Sektor Properti: Ini menunjukkan fokus pada pembaruan atau perbaikan regulasi perlindungan konsumen di bidang properti.
2) Berbasis Keadilan Restoratif: Ini mengindikasikan pendekatan penyelesaian masalah yang menekankan pada pemulihan hubungan dan ganti rugi korban, bukan hanya penghukuman pelaku.
3) Pasca Putusan Pidana Terhadap *developer*: Ini menunjukkan bahwa penelitian Penulis akan menganalisis kondisi setelah adanya vonis pidana terhadap pengembang.

Originalitas Tesis ini adalah menjembatani pidana dengan pemulihan korban karena secara unik mengisi celah penting dalam literatur hukum. Meskipun

penelitian lain seperti dari Unissula Repository [30] atau *Researchgate* [31] juga membahas perlindungan konsumen properti dan keadilan (baik umum atau wanprestasi), mereka tidak secara spesifik mengupas bagaimana keadilan restoratif dapat diterapkan setelah *developer* divonis pidana. Demikian pula studi dari Garuda Kemdikbud, [32] yang membahas keadilan restoratif dalam tindak pidana perlindungan konsumen, tidak sekhusus Tesis Penulis yang fokus pada sektor properti dan kondisi pasca putusan pidana. Sementara itu, penelitian dari Universitas Hasanuddin lebih bersifat umum mengenai perlindungan hukum konsumen properti [33]. Intinya, Tesis Penulis menonjol karena secara spesifik berupaya merekonstruksi hukum agar konsumen properti yang dirugikan bisa mendapatkan pemulihan berbasis keadilan restoratif, tepat setelah *developer* pelaku kejahatan dijatuhi hukuman pidana. Ini adalah area krusial yang belum banyak dieksplorasi.

G. Struktur dan Batasan Penelitian

1. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai hal yang akan Penulis bahas dalam penulisan Tesis ini, yaitu menguraikan isi penulisan dalam lima bab, dengan sistematika sebagai berikut.

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian mengenai latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan, kegunaan penulisan, tinjauan pustaka, kerangka teoretis, metode penulisan, dan sistematika penulisan.

---

[30] Pangaribuan, Azi Pratama (2023) "Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Konsumen Terhadap Tanggung Jawab *developer* Dalam Penyelesaian Kontrak Properti Berbasis Nilai Keadilan." *Doctoral thesis, Universitas Islam Sultan Agung.*

[31] Muhammad Zaidan Arrasyid dan Erry Praditya Utama (April 2025) Analisis Yuridis mengenai Aspek Perlindungan Konsumen yang Berkeadilan dalam Studi Kasus Wanprestasi terhadap *developer* dalam Kasus Jual Beli Properti (ResearchGate) *Jurnal Humaniorum : Jurnal Hukum dan Ilmu Sosial, Volume 03, No.02, April 2025*

[32] Tjokorda Gde Indraputra dan Ni Nyoman Juwita Arsawati (April 2019), "Penyelesaian tindak pidana di bidang perlindungan konsumen dengan menggunakan pendekatan nilai-nilai keadilan restoratif dengan mekanisme mediasi penal" *jurnal analisis Hukum Volume 2, Nomor 1, April 2019*

[33] Ulfah Akbar "Perlindungan hukum konsumen atas transaksi properti antara *developer* dan user" *Fakutas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar 2022*

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai kerangka teoretis dan konseptual yang memuat pengertian hubungan hukum, perjanjian kerja, teori mengenai konsep perlindungan konsumen, konsep keadilan restoratif, hukum pidana, pemulihan kerugian korban, penelitian terdahulu, kerangka teori (sintesis teori, definisi operasional).

BAB III : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab III Tesis ini akan menjadi jantung analisis yang akan membahas secara rinci bagaimana prinsip keadilan restoratif dapat diintegrasikan ke dalam mekanisme hukum perlindungan konsumen sektor properti setelah putusan pidana terhadap *developer*. Bab ini akan membongkar secara mendalam bagaimana prinsip keadilan restoratif dapat diintegrasikan ke dalam mekanisme hukum perlindungan konsumen sektor properti setelah putusan pidana terhadap *developer*. Secara garis besar, Bab III akan mencakup tiga hal utama: Analisis masalah saat ini yang merupakan kondisi eksisting mekanisme hukum perlindungan konsumen di sektor properti pasca putusan pidana, Urgensi dan potensi keadilan restoratif dan Model rekonstruksi hukum. Singkatnya, Bab III akan menjawab "bagaimana" dengan terlebih dahulu menjelaskan "mengapa" sistem saat ini perlu direkonstruksi, lalu menawarkan "apa" model rekonstruksi yang ideal berdasarkan teori yang relevan.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab IV Tesis ini akan fokus pada hasil dari analisis , yang secara langsung menjawab rumusan masalah "apakah prinsip-prinsip keadilan restoratif dapat merekonstruksi mekanisme hukum perlindungan konsumen sektor properti pasca putusan pidana terhadap *developer*?". Potensi keadilan restoratif dalam merekonstruksi hukum perlindungan konsumen properti akan mengelaborasi terkait kemampuan prinsip keadilan restoratif mengatasi kelemahan sistem saat ini. Sinergi

keadilan restoratif dengan semangat hukum progresif juga hal nya elemen kunci model rekonstruksi hukum perlindungan konsumen sektor properti berbasis keadilan restoratif akan merinci komponen-komponen yang membentuk model rekonstruksi yang akan menjadi usulan.

BAB V : PENUTUP

Bab V ini akan berfokus pada kesimpulan dari seluruh penelitian dan rekomendasi yang akan ditawarkan berdasarkan temuan.

2. Batasan penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa batasan untuk menjaga fokus dan kedalaman analisis, yaitu:

Fokus Sektor Properti: Penelitian ini secara spesifik membatasi kajian pada sektor properti dan tidak mencakup sektor konsumen lainnya (misalnya, jasa keuangan, telekomunikasi, atau barang manufaktur). Fokus pada properti didasari oleh kompleksitas sengketa, nilai transaksi yang tinggi, dan dampak kerugian yang signifikan bagi konsumen.

Konteks Pasca Putusan Pidana: Lingkup analisis dibatasi pada situasi di mana *developer* telah dijatuhi putusan pidana (misalnya, karena penipuan, penggelapan, atau pelanggaran lain yang berimplikasi pidana). Penelitian ini tidak membahas penanganan sengketa properti yang murni perdata dari awal atau kasus pidana yang belum inkrah.

Orientasi Keadilan Restoratif: Rekonstruksi hukum yang diusulkan akan berbasis pada prinsip-prinsip keadilan restoratif. Meskipun ada berbagai pendekatan penyelesaian sengketa alternatif, penelitian ini secara khusus mengkaji relevansi dan potensi integrasi mediasi, restitusi, reparasi, dan pemulihan hubungan sebagaimana dipahami dalam kerangka keadilan restoratif.

Kajian Normatif dengan Pendekatan Hukum Progresif: Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang diperkaya dengan pendekatan filosofis dan sosiologis hukum. Analisis akan didasarkan pada peraturan perundang-undangan (termasuk UU No. 1 Tahun 2023 tentang KUHP, Perpol No. 8 Tahun 2021, dan Perpres No. 49 Tahun 2024) serta konsep-konsep keadilan. Penelitian ini tidak

melibatkan pengumpulan data empiris primer secara luas dari responden (misalnya, survei konsumen secara masif atau wawancara mendalam dengan seluruh pihak) melainkan lebih kepada analisis dokumen, peraturan, putusan, dan literatur hukum.

3. Batasan Geografis dan Waktu (opsional, tergantung fokus)

Geografis: Penelitian ini difokuskan pada konteks hukum di Indonesia. Meskipun perbandingan dengan negara lain mungkin disinggung sebagai referensi, itu bukan fokus utama.

Waktu: Analisis akan mempertimbangkan perkembangan hukum hingga tahun 2025, dengan fokus pada implikasi dari regulasi terbaru seperti UU No. 1 Tahun 2023 (KUHP baru) yang akan berlaku efektif pada 2026, Perpol No. 8 Tahun 2021, dan Perpres No. 49 Tahun 2024.

Batasan-batasan ini akan membantu peneliti dalam mempertahankan fokus penelitian pada masalah inti dan memastikan hasil yang kohesif serta mendalam.