

## ABSTRAK

Praktik pengembang yang menjaminkan unit rumah susun lunas kepada bank mengakibatkan posisi hukum pembeli beritikad baik menjadi rentan. Hal ini menuntut analisis sistematis terhadap pertimbangan hakim dan instrumen perlindungan hukum yang tersedia. Penelitian ini bertujuan menganalisis pertimbangan hukum hakim pada Putusan Kasasi Nomor 2875 K/Pdt/2024 dalam Kasus Apartemen Malioboro Park View, serta bentuk perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik atas unit rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Penelitian menggunakan metode *yuridis doktrinal* dengan spesifikasi *deskriptif analisis* melalui studi kepustakaan dan analisis data secara *kualitatif*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, Mahkamah Agung menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman bahwa pengembang terbukti wanprestasi berat karena gagal menyerahkan unit yang telah dibayar lunas, sekaligus membatalkan putusan banding yang keliru menerapkan syarat formil kurang pihak. Meski akta hak tanggungan kepada bank tetap diakui sah karena diletakkan sebelum sengketa terbuka, hakim mengesahkan sita jaminan atas tanah objek sengketa untuk memulihkan ganti rugi pembeli tanpa menghapus hak istimewa (*droit de preference*) bank pemegang hak tanggungan. Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik menurut UUPK terwujud dalam dua proses, yaitu preventif berupa kewajiban itikad baik pengembang dan larangan klausula baku yang memberatkan konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli, serta perlindungan hukum represif terkait pemenuhan hak ganti kerugian dengan beban pembuktian terbalik, yang dapat diselesaikan melalui dua instrumen utama, jalur litigasi melalui proses hukum di peradilan umum, maupun jalur non-litigasi melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum; Pembeli Beritikad Baik; Rumah Susun; Hak Tanggungan; Perlindungan Konsumen.