

ANALISIS SENGKETA KONSUMEN DALAM PEMBELIAN RUMAH PADA PT VARINDO LOMBOK INTI (Studi Kasus Putusan No 40 Pk/Pdt.sus-Bpsk/2020)

Ratih Ratna Putri, Diman Ade Mulada

Fakultas Hukum Universitas Mataram

Corresponding Email: ratihratnaputri99@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana terjadinya sengketa antara konsumen dengan PT Varindo Lombok Inti, bagaimana proses penyelesaian sengketa antara konsumen dengan PT Varindo Lombok Inti dan kesesuaian putusan pengadilan di tiap lembaga peradilan dengan hukum yang berlaku. Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa sengketa terjadi disebabkan oleh kerusakan rumah akibat terjadinya gempa bumi dan konsumen merasa PT Varindo membangun rumah yang tidak sesuai spesifikasi. Proses penyelesaian sengketa dilakukan melalui BPSK Kota Mataram, dilanjutkan dengan keberatan di Pengadilan Negeri Mataram, kemudian berlanjut dengan Kasasi di Mahkamah Agung, dan berakhir dengan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung. Kemudian untuk ketepatan putusan dengan hukum yang berlaku bahwa putusan yang dihasilkan di BPSK Kota Mataram dan Pengadilan Negeri Mataram dapat dikatakan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. Dan untuk putusan yang dihasilkan pada proses Kasasi dan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung dapat dikatakan telah sesuai dengan hukum yang berlaku.

Kata Kunci : *Force Majure; Konsumen; Sengketa;*

Abstract

This research purposes are to analyze how the occurrence of dispute between consumer and PT. Varindo Lombok Inti, and how is the process of dispute resolution between consumer and the company and also the alignment of court verdict in court institution. Type of this research was normative legal research. according to the research' result it can be concluded that the dispute occurs because of the damage due to earthquake and consumer feels that the company was developed the house not as mentioned in the specification product. Processes of dispute resolution were conducted in the BPSK Mataram and continued with objection to the district court, and in cassation in the supreme court and ended with judicial process also in supreme court. Furthermore, the validity of the decree which produced by BPSK in Mataram and Mataram District court can be said that both of them are violate the binding laws. And for cassation decree and judicial in the Supremen Court can be said according to the binding laws.

Keywords: *Force Major; Consumer; Dispute;*

A. PENDAHULUAN

Jual beli merupakan kegiatan yang lumrah terjadi di masyarakat sampai saat ini, bahkan jual beli menjadi satu hal yang tidak dapat dipisahkan dari kegiatan keseharian manusia. Seiring perkembangan perekonomian yang pesat, telah menghasilkan beragam jenis dan variasi barang dan/atau jasa.¹ Kegiatan jual beli juga sering kali disebut sebagai perdagangan, kegiatan perdagangan tidak hanya bergerak dalam satu bidang saja namun

1 Zulham, (2013). *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 1

bergerak hampir disemua bidang. Kegiatan jual beli melibatkan beberapa pihak yaitu antara penjual (pelaku usaha) dengan pembeli (konsumen), bahkan antara perusahaan dengan pembeli (konsumen).

Kegiatan jual beli yang dilakukan antara pelaku usaha dan konsumen dapat menimbulkan hubungan hukum. Kegiatan tersebut dapat menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Tidak jarang dalam kegiatan jual beli para pelaku usaha memberlakukan perjanjian dengan klausula baku, yang dimana isi perjanjian telah dibuat terlebih dahulu oleh pelaku usaha tanpa melibatkan konsumen. Penggunaan klausula baku dalam kegiatan jual beli sering menimbulkan konflik antara pelaku usaha dengan konsumen. Di Indonesia sudah banyak terjadi kasus atau sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen yang disebabkan oleh beberapa hal. Diantaranya adalah sengketa jual beli rumah yang terjadi di wilayah Kota Mataram.

Salah satu sengketa jual beli rumah yang terjadi di wilayah Kota Mataram adalah antara Riduan Syahrani dengan PT Varindo Lombok Inti yang bergerak dibidang perumahan di Kota Mataram sejak tahun 90-an hingga saat ini. Dimana awal mula kasus ini terjadi yakni saat Riduan (konsumen) membeli rumah di PT Varindo Lombok Inti pada tahun 2015 dengan sistem pesan bangun. Sistem pesan bangun berarti bahwa konsumen dapat melakukan pengawasan terhadap pembangunan rumah tersebut. Namun pada tahun 2018 konsumen mengajukan gugatan terhadap PT Varindo Lombok Inti ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Mataram dan melahirkan putusan BPSK Nomor : 23/BPSK/X/2018.

Gugatan diajukan karena konsumen merasa PT Varindo Lombok Inti dalam melakukan pembangunan rumah tidak sesuai dengan spesifikasi dan standar konstruksi. Sehingga pada tahun 2018 saat gempa bumi mengguncang pulau Lombok, bangunan rumah yang dibeli oleh Riduan mengalami kerusakan. Oleh karena itu konsumen meminta ganti kerugian kepada PT Varindo Lombok Inti atas dampak yang ditimbulkan oleh gempa bumi yang mengguncang Lombok pada tahun 2018 tersebut dengan mengajukan gugatan ke BPSK Mataram. Kasus ini berlanjut dengan diajukannya keberatan oleh konsumen atas putusan BPSK tersebut ke Pengadilan Negeri Mataram (putusan Nomor : 39/Pdt. Sus-BPSK/2019/PN.Mtr.).

Setelah memperoleh putusan Pengadilan Negeri yang memenangkan konsumen, pelaku usaha kembali mengajukan kasasi dan menghasilkan putusan Nomor 870 K/Pdt. Sus-BPSK/2019. Majelis hakim pada proses kasasi mengabulkan permohonan pelaku usaha sehingga putusan Pengadilan Negeri Mataram dibatalkan. Kasus ini tidak hanya sampai disana, karena Riduan kembali melakukan upaya hukum peninjauan kembali di Mahkamah Agung. Akan tetapi pada upaya hukum peninjauan kembali majelis hakim memutuskan bahwa upaya peninjauan kembali tidak dapat diterima. Sehingga melahirkan putusan Nomor 40 PK/Pdt.Sus-BPSK/2020.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan yakni bagaimana terjadinya sengketa antara konsumen dengan PT Varindo Lombok Inti, bagaimana proses penyelesaian sengketa antara konsumen dengan PT Varindo Lombok Inti, dan apakah keputusan pengadilan di tiap lembaga peradilan sudah sesuai dengan hukum yang berlaku.

Adapun tujuan dilaksanakannya penelitian ini yakni untuk menganalisis bagaimana terjadinya sengketa antara konsumen dengan PT Varindo Lombok Inti, untuk menganalisis proses penyelesaian sengketa antara konsumen dengan PT Varindo Lombok Inti, dan untuk menganalisis apakah keputusan pengadilan di tiap lembaga peradilan sudah sesuai dengan hukum yang berlaku.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dengan menggunakan metode pendekatan yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Adapun bahan hukum yang digunakan pada penelitian ini bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, artikel dan karya tulis yang terkait. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan data kepustakaan, yakni pengumpulan bahan hukum dengan membaca dan menghimpun data kepustakaan yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, literature seperti pendapat para sarjana yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Analisis bahan hukum menggunakan metode deskriptif kualitatif.

C. PEMBAHASAN

1. Proses Terjadinya Sengketa Antara Konsumen Dengan PT Varindo Lombok Inti

Kegiatan jual beli yang dilakukan antara pelaku usaha dan konsumen dapat menimbulkan hubungan hukum. Kegiatan tersebut tentunya menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Pelaku usaha pastinya memiliki tanggung jawab kepada konsumen terhadap apa yang diperjual belikan. Adanya hubungan hukum dari proses jual beli tersebut tidak akan terlepas dari adanya akibat yang dapat ditimbulkan nantinya, seperti timbulnya sengketa antara para pihak.

Di Indonesia sudah banyak terjadi sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen. Diantaranya adalah sengketa jual beli rumah yang terjadi di wilayah Kota Mataram yang terjadi antara Riduan Syahrani dengan PT Varindo Lombok Inti yang bergerak dibidang perumahan di Kota Mataram. Dimana kasus ini terjadi beberapa tahun setelah Riduan (konsumen) membeli rumah di PT Varindo Lombok Inti. Riduan membeli rumah pada tahun 2015 dengan sistem pesan bangun. Pesan bangun berarti bahwa konsumen dapat melakukan pengawasan terhadap pembangunan rumah tersebut.

Namun saat terjadi gempa bumi di Pulau Lombok pada tahun 2018 konsumen mengajukan gugatan terhadap PT Varindo Lombok Inti ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Mataram. Gugatan diajukan karena saat terjadinya gempa bumi rumah yang telah dibeli pada PT Varindo mengalami kerusakan. Sehingga konsumen merasa bahwa PT Varindo Lombok Inti dalam melakukan pembangunan rumah tidak sesuai dengan spesifikasi dan standar konstruksi. Akibat kerusakan tersebut Riduan merasa bahwa kerusakan bukan hanya disebabkan oleh gempa bumi (*force majeure*) melainkan juga disebabkan oleh bangunan yang tidak sesuai spesifikasi. Pada saat mengajukan gugatan melalui BPSK Kota Mataram Riduan meminta ganti kerugian

atas kerusakan yang diakibatkan oleh terjadinya gempa bumi tersebut. Oleh karena itu, dapat diketahui bahwa faktor penyebab terjadinya sengketa ini yakni kerusakan rumah yang diakibat oleh terjadinya gempa bumi dan konsumen merasa bahwa PT Varindo membangun rumah yang tidak sesuai spesifikasi.

2. Proses Penyelesaian Sengketa Antara Konsumen Dengan PT Varindo Lombok Inti

Timbulnya suatu hubungan hukum dari proses jual beli tentunya tidak akan terlepas dari adanya akibat yang dapat ditimbulkan nantinya. Seperti timbulnya sengketa antara para pihak. Adanya sengketa tentunya membutuhkan suatu penyelesaian untuk sengketa tersebut. Para pihak dapat memilih upaya hukum apa saja yang ingin ditempuh dalam penyelesaian sengketa yang dianggap dapat memberikan solusi terbaik sesuai yang diharapkan.

Upaya hukum merupakan upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan, tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim juga seorang manusia yang dapat melakukan kesalahan/kekhilafan sehingga salah memutuskan atau memihak salah satu pihak. Seperti halnya pada kasus penyelesaian sengketa antar konsumen dengan pelaku usaha yang dapat diselesaikan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen ataupun melalui peradilan umum. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen merupakan lembaga yang dibentuk untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi antar konsumen dengan pelaku usaha.

Penyelesaian segketa konsumen melalui BPSK dilakukan dengan tiga cara yaitu konsiliasi, mediasi, dan arbitrase. Ketiga cara penyelesaian sengketa pada BPSK tersebut dilaksanakan atas dasar pilihan dan persetujuan para pihak dan bukan merupakan proses penyelesaian secara berjenjang. Berdasarkan Pasal 54 ayat (3) UUPK dinyatakan bahwa putusan majelis BPSK bersifat final dan mengikat, yang berarti harus dilaksanakan oleh para pihak. Oleh karena itu, dibentuklah Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, agar para pihak yang merasa keberatan dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri di tempat terjadinya sengketa.

Seperti halnya kasus yang terjadi di Kota Mataram antara Riduan (Konsumen) dengan PT Varindo Lombok Inti. Dimana pada tahun 2018 Riduan mengajukan gugatan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Mataram yang ditujukan kepada PT Varindo Lombok Inti akibat kerusakan rumah yang telah dibeli pada PT Varindo Lombok Inti saat terjadi gempa bumi. Kasus ini bermula di BPSK Kota Mataram dan berakhir pada proses Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung yang diajukan oleh Konsumen. Adapun proses penyelesaian sengketa di tiap lembaga peradilan sebagai berikut:

3. Proses Penyelesaian Sengketa Melalui BPSK Kota Mataram

Penyelesaian sengketa ini dilakukan dengan cara non-litigasi yakni mediasi dan arbitrase melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Mataram yang

diajukan oleh konsumen. Sengketa terlebih dahulu diselesaikan dengan cara mediasi oleh BPSK, akan tetapi saat dilakukannya mediasi tidak ditemukan titik temu antara kedua belah pihak. Sehingga konsumen selaku penggugat dalam hal ini meminta dilakukannya penyelesaian secara arbitrase. Setelah disetujui oleh kedua belah pihak, maka kasus ini dilanjutkan secara arbitrase oleh BPSK Kota Mataram.

Setiap penyelesaian sengketa di BPSK dilakukan oleh majelis yang dibentuk berdasarkan keputusan ketua BPSK dan dibantu oleh panitera. Mengenai hal ini dijelaskan dalam Pasal 18 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. Dalam penyelesaian secara arbitrase diatur secara khusus pada Bab VII bagian ketiga Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 350/MPP/Kep/12/2001. Dimana para pihak memilih arbiter dari anggota BPSK yang berasal dari unsur konsumen dan pelaku usaha sebagai anggota majelis. Setelah majelis dan anggota majelis terpilih barulah proses penyelesaian sengketa secara arbitrase dapat dilaksanakan.

Setelah proses arbitrase dilakukan, BPSK Kota Mataram dalam petitumnya memutuskan untuk mengabulkan permohonan Pemohon untuk sebagian, meminta pihak developer untuk memberikan bantuan atas telah dilakukannya renovasi rumah yang rusak yang disebabkan oleh terjadinya gempa, biaya perkara nihil, dan sidang perselisihan antara kedua belah pihak dinyatakan telah selesai. Dalam pertimbangannya diketahui bahwa majelis hakim BPSK menggunakan ketentuan yang terdapat dalam KUHPerdara mengenai forje majure. Oleh karena pertimbangan tersebutlah majelis hakim memberikan putusan yang meminta PT Varindo Lombok Inti untuk memberikan bantuan kepada konsumen dan bukan memberikan ganti kerugian. Dalam hal ini bantuan yang diberikan oleh PT Varindo dapat berupa apa saja tidak harus berupa uang.

4. Proses Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan Negeri Mataram

Setelah memperoleh putusan dari BPSK, Riduan melanjutkan kasus ini dengan mengajukan keberatan di Pengadilan Negeri untuk menuntut ganti rugi kepada PT Varindo Lombok Inti. Upaya keberatan yang diajukan Riduan telah memenuhi syarat sesuai dengan yang tertera dalam Pasal 2 PERMA Nomor 1 Tahun 2006. Bahwa penyelesaian sengketa secara arbitrase di BPSK dapat dilakukan upaya keberatan yang diajukan melalui Pengadilan Negeri.

Keberatan yang diajukan Riduan terlebih dahulu diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri sesuai dengan prosedur pendaftaran perkara perdata. Keberatan yang diajukan terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan perkara Nomor 39/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN. Mtr. Pada proses penyelesaian keberatan atas putusan BPSK diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim dengan menunjuk majelis hakim yang memiliki pengetahuan yang cukup mengenai perlindungan konsumen. Kemudian pada saat proses pemeriksaan atas keberatan yang dilakukan hanya atas dasar putusan BPSK dan berkas perkara.

Dalam mengajukan keberatan ada beberapa point gugatan yang diajukan oleh Riduan, salah satunya adalah meminta pembatalan atas putusan BPSK Nomor 23/BPSK/X/2018. Selain itu, Riduan juga meminta ganti kerugian sebesar Rp 75.000.000,-

(tujuh puluh lima juta rupiah). Pada proses keberatan ini majelis hakim memenangkan Konsumen dan menghukum pelaku usaha untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah).

Majelis hakim Pengadilan Negeri dalam memberikan pertimbangan dan mengadili perkara keberatan tentunya tidak lepas dari hasil putusan pada BPSK sebelumnya. Namun, majelis hakim Pengadilan Negeri memberikan pertimbangan yang berbeda dengan BPSK. Di sini majelis hakim menilai bahwa PT Varindo telah membangun rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan. Namun, dalam proses pembangunan rumah tersebut konsumen telah ikut andil mengawasi proses pembangunan rumah tersebut. Sehingga apabila konsumen mengetahui pembangunan dilakukan tidak sesuai dengan spesifikasi, maka konsumen dapat mengajukan complain kepada PT Varindo pada saat pembangunan dilakukan.

5. Proses Penyelesaian Sengketa Melalui Proses Kasasi Mahkamah Agung

Kasus ini tidak berakhir sampai pada keberatan di Pengadilan Negeri saja, akan tetapi berlanjut pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung yang diajukan oleh PT Varindo Lombok Inti. Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 58 Ayat (2) UUPK, bahwa : “terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (1), para pihak dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia.” Oleh karena itu, apabila pelaku usaha merasa keberatan terhadap putusan yang dihasilkan dalam upaya keberatan di Pengadilan Negeri maka dapat dilakukan kasasi.

Pelaku usaha terlebih dahulu mendaftarkan perkara di kepaniteraan Pengadilan Negeri dengan menyerahkan memori kasasi dan konsumen memberikan jawaban atas memori kasasi yang diajukan oleh pelaku usaha. Kemudian dilakukan pemilihan majelis hakim yang akan menyelesaikan sengketa ini. Pada proses kasasi berdasarkan putusan majelis hakim Mahkamah Agung Nomor 870K/Pdt.Sus-BPSK/2019 menyatakan bahwa mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi PT Varindo Lombok Inti, membatalkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 39/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN.Mtr yang membatalkan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor 23/BPSK/X/2018, dan mengadili sendiri menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Mataram tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Pada pertimbangannya majelis hakim di dasarkan pada perjanjian yang dibuat kedua belah pihak. Dimana dalam perjanjian serah terima dikatakan bahwa konsumen diberikan waktu pemeliharaan selama 100 (seratus) hari. Dan dikatakan bahwa sejak tanggal serah terima dilakukan penjual dibebaskan dari kewajiban apapun. Dalam hal ini majelis hakim menyatakan PT Varindo telah melakukan wanprestasi. Karena apabila PT Varindo melakukan pembangunan yang tidak sesuai dengan apa yang ada dalam brosur atau apa yang diperjanjikan maka PT Varindo telah melakukan wanprestasi. Dan karena hal tersebutlah majelis hakim menyatakan bahwa BPSK tidak berwenang mengadili perkara ini.

6. Proses Penyelesaian Sengketa Melalui Proses Peninjauan Kembali Mahkamah Agung

Sengketa ini kembali berlanjut pada tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung yang diajukan oleh Riduan/Konsumen. Riduan mengajukan memori peninjauan kembali di Kepaniteraan Pengadilan Negeri. Kemudian setelah pelaku usaha menerima memori peninjauan kembali, sehingga pelaku usaha mengajukan kontra memori kasasi. Berdasarkan putusan majelis hakim Mahkamah Agung Nomor 40K/Pdt.Sus-BPSK/2020 pada hari Senin, 13 Juli 2020 majelis hakim menyatakan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Riduan Syahrani tersebut tidak dapat diterima.

Pertimbangan majelis hakim pada proses Peninjauan Kembali sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni Pasal 58 ayat (2) UUPK. Karena pada proses penyelesaian sengketa konsumen melalui BPSK tidak dikenal upaya hukum Peninjauan kembali. Sehingga majelis hakim tidak dapat menerima upaya peninjauan kembali atas sengketa konsumen yang diselesaikan melalui BPSK.

7. Kesesuaian Putusan Pengadilan Di Tiap Lembaga Peradilan Dengan Hukum Yang Berlaku

Hukum sebagai sarana untuk mengatur kepentingan masyarakat dengan segala tugas dan fungsinya tentu saja harus ditegakkan, dan oleh karena itu maka diperlukan aparat atau lembaga yang harus mengawasi pelaksanaan atau penegakkan hukum tersebut. Majelis hakim menjadi salah satu pelaksana penegak hukum dalam suatu perkara di persidangan. Hakim dalam memutus suatu perkara tentunya akan memberikan beberapa pertimbangan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Putusan hakim (vonis) sejatinya diadakan untuk menyelesaikan suatu perkara atau sengketa dalam bingkai tegaknya hukum dan keadilan. Akan tetapi, tidak dapat dipungkiri bahwa terdapat pula putusan yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, diperlukan ketelitian dalam memutus suatu perkara agar tercapai suatu keadilan bagi para pihak.

Sama halnya dengan kasus sengketa konsumen dengan PT Varindo Lombok Inti yang terjadi di Kota Mataram. Dimana kasus ini diselesaikan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Mataram dengan cara arbitrase dan berakhir di Mahkamah Agung pada tingkat peninjauan kembali. Dari putusan yang dihasilkan oleh tiap-tiap lembaga peradilan adapun analisis penulis mengenai putusan tiap-tiap lembaga peradilan apakah telah sesuai dengan hukum yang berlaku atau tidak sebagai berikut:

8. Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Mataram

Pada proses arbitrase dihasilkan putusan Nomor 23/BPSK/X/2018 yang pada pokoknya menyatakan mengabulkan permohonan konsumen sebagian dan meminta pelaku usaha untuk memberikan bantuan atas telah dilakukannya renovasi rumah yang rusak akibat terjadinya gempa bumi. Setelah menelaah hasil putusan arbitrase yang diberikan oleh BPSK Kota Mataram penulis berpendapat bahwa dalam memberikan putusan BPSK didasarkan pada KUHPerduta mengenai forje majure bukan berdasarkan pada UUPK. Apabila dilihat putusan yang diberikan oleh BPSK tersebut sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai forje majure. Namun, pada dasarnya konsumen menuntut pelaku usaha untuk memberi

ganti rugi atas terjadi cidera janji atau wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerdota.

Dalam hal ini konsumen meminta ganti kerugian atas kerusakan rumah karena konsumen merasa PT Varindo membangun rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi. Oleh karena itu, gugatan yang diajukan oleh konsumen merupakan gugatan wanprestasi terhadap pelaku usaha. Maka dari itu BPSK tidak berwenang untuk mengadili perkara ini. Karena perkara wanprestasi merupakan kewenangan dari peradilan umum. Oleh karena itu konsumen dapat mengajukan gugatan langsung ke Pengadilan Negeri tanpa harus melalui BPSK terlebih dahulu. Sehingga pelaku usaha dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi atas dampak yang ditimbulkan.

Kemudian, apabila merujuk kembali pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Maka dapat diketahui tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam UUPK diatur khusus dalam Bab VI, mulai Pasal 19 sampai dengan Pasal 28. Dari ketentuan Pasal 19 ayat (1) dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan, tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran, dan tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Menurut hemat penulis, mengenai putusan yang dihasilkan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Mataram tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. Putusan dikatakan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku karena gugatan yang diajukan konsumen merupakan gugatan wanprestasi, maka BPSK tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut.

9. Putusan Pengadilan Negeri Mataram

Setelah melalui proses arbitrase pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Mataram, kasus ini berlanjut dengan proses keberatan di Pengadilan Negeri Mataram dengan Nomor Perkara 39/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN Mtr. Adapun putusan yang dihasilkan pada proses keberatan di Pengadilan Negeri yakni mengabulkan permohonan konsumen, membatalkan putusan BPSK Nomor 23/BPSK/X/2018, menyatakan objek sengketa (rumah) tidak memenuhi standar konstruksi dan menghukum pelaku usaha untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah).

Dalam memberiputusan majelishakim Pengadilan Negeri Mataram mempertimbangkan menggunakan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2006 mengenai kewenangan Pengadilan Negeri untuk mengadili sendiri, yakni ketentuan Pasal 6 Ayat (5). Pasal tersebut menjelaskan bahwa: “dalam hal keberatan diajukan atas dasar alasan lain di luar ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (3), Majelis Hakim dapat mengadili sendiri sengketa konsumen yang bersangkutan”. Pada saat memutus perkara majelis hakim memperhatikan ketentuan yang termaktub dalam undang-undang terkait, majelis juga dapat menggunakan perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak sebagai acuan dalam memutus perkara ini. Karena perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sehingga dapat diketahui apabila pelaku usaha telah tidak memenuhi janjinya.

Seperti yang diketahui bahwa ada beberapa perjanjian yang dibentuk oleh kedua belah pihak. Dimana pada saat dilakukan serah terima dibuat suatu perjanjian yang telah ditandatangani yang menyatakan bahwa pelaku usaha telah dibebaskan dari

kewajiban apapun menyangkut rumah tersebut. Selain itu, konsumen telah diberikan waktu pemeliharaan selama 100 (seratus) hari.

Berdasarkan hasil analisis, putusan ini dapat dikatakan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dimana majelis hakim memberikan putusan yang menyatakan menghukum pelaku usaha untuk membayar ganti kerugian. Sedangkan telah diketahui bahwa konsumen ikut terlibat dalam melakukan pengawasan pembangunan. Sehingga konsumen dapat melakukan pengawasan dan meminta perubahan ataupun memberi komplain pada saat proses pembangunan dilakukan. Selain itu, konsumen diketahui telah melakukan renovasi terhadap bangunan rumah tersebut. Oleh karena itu, hal tersebut dapat juga menjadi pemicu kerusakan saat gempa bumi terjadi.

10. Putusan Kasasi Mahkamah Agung

Setelah berakhirnya proses keberatan di Pengadilan Negeri Mataram. Pelaku usaha kembali mengajukan keberatan kasasi ke Mahkamah Agung dengan Nomor Perkara 870K/Pdt.Sus-BPSK/2019. Adapun putusan yang dihasilkan yakni mengabulkan permohonan kasasi pelaku usaha, membatalkan putusan Pengadilan Negeri yang membatalkan putusan BPSK Kota Mataram, dan mengadili sendiri menyatakan BPSK Kota Mataram tidak berwenang mengadili perkara ini. Apabila dilihat dari hasil putusan yang diberikan oleh Mahkamah Agung pada tingkat kasasi tersebut dapat dikatakan telah sesuai dengan hukum yang berlaku. Dimana dalam pertimbangannya majelis hakim menyatakan bahwa pelaku usaha telah cidera janji (wanprestasi) terhadap objek sengketa apabila dilihat dari tuntutan yang diajukan oleh konsumen mengenai ketidaksesuaian bangunan dengan apa yang diperjanjikan.

Pada dasarnya tuntutan yang diajukan oleh konsumen terhadap pelaku usaha mengenai bangunan yang tidak sesuai spesifikasi dan standar konstruksi yang diperjanjikan. Yang mana tuntutan tersebut termasuk dalam tuntutan mengenai wanprestasi dan bukan merupakan ranah dari BPSK. Selain itu, dalam proses pemasaran pelaku usaha tidak pernah menjanjikan kalau rumah yang dibangun tersebut dapat tahan terhadap gempa bumi.

11. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung

Setelah putusan kasasi dibacakan pada tanggal 15 Oktober 2019, konsumen kembali mengajukan peninjauan kembali (PK) ke Mahkamah Agung yang terdaftar dengan perkara Nomor 40PK/Pdt.Sus-BPSK/2020. Adapun putusan yang dihasilkan menyatakan permohonan peninjauan kembali yang diajukan konsumen tidak dapat diterima. Dari hasil putusan yang diberikan oleh majelis hakim penulis rasa putusan tersebut telah sesuai dengan hukum yang berlaku. Dimana pada Pasal 58 ayat (2) UUPK yang dijadikan landasan pertimbangan oleh majelis hakim telah menerangkan bahwa: "Terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (1), para pihak dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia."

Sudah jelas diterangkan dalam Pasal tersebut bahwa proses keberatan terhadap putusan BPSK hanya diatur sampai pada proses kasasi di Mahkamah Agung saja. Dan dalam UUPK tidak ada yang mengatur mengenai proses peninjauan kembali atas

putusan BPSK. Dimana dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 56 ayat (2) dinyatakan bahwa: “para pihak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah menerima pemberitahuan putusan tersebut”. Sengketa ini berakhir pada proses peninjauan kembali dimana pihak PT Varindo Lombok Inti tidak dihukum untuk membayar ganti kerugian terhadap kerusakan rumah Riduan selaku konsumen yang diakibatkan oleh terjadinya gempa bumi. Oleh karena itu, penulis rasa putusan peninjauan kembali yang diberikan Mahkamah Agung sudah tepat dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan hasil penelitian yang telah dijabarkan sebelumnya dapat disimpulkan bahwa faktor penyebab terjadinya sengketa yakni kerusakan rumah yang diakibat oleh terjadinya gempa bumi dan konsumen merasa bahwa PT Varindo membangun rumah yang tidak sesuai spesifikasi. Apabila melihat proses penyelesaian adapun pertimbangan majelis hakim di tiap lembaga peradilan, pada (a) Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen memberikan pertimbangan tidak berdasarkan UUPK melainkan berdasarkan pada KUHPerduta. (b) Majelis hakim Pengadilan Negeri Mataram yang mengadili perkara keberatan mempertimbangkan berdasarkan ketentuan ganti kerugian dalam Pasal 19 dan Pasal 60 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. (c) Pada proses Kasasi di Mahkamah Agung majelis hakim dalam mengadili sengketa ini mempertimbangkan hubungan hukum antara kedua belah pihak dalam perjanjian jual beli rumah tersebut. (d) Proses Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung mempertimbangkan ketentuan Pasal 58 ayat (2) UUPK.

Kemudian untuk ketepatan putusan dengan hukum yang berlaku bahwa (a) Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang mengacu pada ketentuan dalam KUHPerduta dapat dikatakan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. (b) Putusan Pengadilan Negeri Mataram yang mengacu pada putusan BPSK dapat dikatakan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. (c) Putusan yang diberikan pada proses Kasasi di Mahkamah Agung yang mengacu pada perjanjian kedua belah pihak sudah sesuai dengan hukum yang berlaku. (d) Putusan Peninjauan Kembali sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 58 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Dari kesimpulan di atas maka selanjutnya penyusun mengajukan saran yang berkaitan dengan hasil penelitian penyusun, adapun saran yang penyusun ajukan yakni: (1) Majelis hakim di tiap lembaga peradilan perlu kiranya mencantumkan secara rinci setiap pasal dan peraturan yang dijadikan dasar pertimbangan dalam memberikan putusan. Agar setiap orang dapat mengetahui pasal dan peraturan yang digunakan oleh majelis hakim dalam memberikan pertimbangan. (2) Pelaku usaha dirasa perlu untuk memperhatikan kembali proses pembangunan yang dilakukan dan harus menjelaskan secara rinci kepada konsumen mengenai spesifikasi bangunan yang akan dibangun agar tidak terjadi hal yang serupa dikemudian hari. (3) Konsumen seharusnya bisa memanfaatkan kesempatan yang diberikan oleh pelaku usaha untuk melakukan pengawasan terhadap pembangunan yang dilakukan, sehingga dapat memberikan masukan pada saat proses

pembangunan dilakukan. Sehingga dapat menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku, SKripsi, Makalah, dan Artikel

- Ayu Dyah Utami Putri. 2010. *Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli (Studi Pada Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan)*. Tesis, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Hardianto Djanggih dan Nasrun Hipan. 2018. *Pertimbangan Hakim dalam Perkara Pencemaran Nama Baik Melalui Media Sosial (Kajian Putusan Nomor: 324/Pid./2014/PN.SGM)*. Jurnal Penelitian Hukum De Jure, Vol.18 No.1.
- Intan Rif' Atul Hakim. 2017. *Pertimbangan hakim terhadap penetapan dispensasi kawin di pengadilan agama pacitan pada tahun 2016*. Skripsi, Jawa Timur: Fakultas Syari'ah, IAIN Ponorogo.
- Irvan Adi Putranto. 2019. *Kajian Hukum Terhadap Pelaksanaan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Di Pengadilan Negeri*. Masalah-Masalah Hukum, Jilid 48 No. 2
- Zulham, 2013, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Website

- Karin Christiana Basoeki, *Rumah Longsor, Begini Tanggung Jawab Developer*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/rumah-longsor--begini-tanggung-jawab-ideveloper-i-cl790>, tgl 04 Maret 2021
- Kemenkeu, *Upaya Hukum dalam Hukum Acara Perdata*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2296>, tgl 18 Mei 2011