Soedirman Law Review

E-ISSN 2716-408X
DOI: 10.20884/1.slr.2024.6.2.16071

This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (cc-by)

Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Atas Tidak Terpenuhinya Standar Mutu Bangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-Bpsk/2020/PN Lht)

Lia Azizah, Suyadi, Wiwik Yuni Hastuti
Universitas Jenderal Soedirman
✉liaazizahnew@gmail.com

Abstrak
Konsumen berpeluang besar mengalami kerugian dalam jual beli sehingga harus ada jaminan hukum perlindungan konsumen. Jual beli rumah antara Pelaku Usaha dengan Konsumen berpotensi menimbulkan kerugian Konsumen akibat standar mutu pembangunan yang tidak dipenuhi Pelaku Usaha. Konsumen berhak mendapat ganti rugi jika kerugiannya akibat kesalahan Pelaku Usaha. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Perumahan dalam Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Sumber data yang digunakan merupakan data sekunder, terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Data tersebut kemudian diolah serta dianalisis menggunakan metode normatif kualitatif dan disajikan dalam bentuk teks naratif. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa PT Lahat Maju Jaya selaku Pelaku Usaha melanggar kewajiban Pelaku Usaha Pasal 7 huruf d dan f, Pasal 8 ayat (1), serta Pasal 25 ayat (1) UUPK, sehingga dapat dikenai sanksi pidana berdasarkan Pasal 62 ayat (1) UUPK, dan sanksi administratif berdasarkan Pasal 60 UUPK. Berdasarkan Pasal 4 huruf h, Pasal 7 huruf f dan Pasal 19 UUPK, PT Lahat Maju Jaya wajib bertanggungjawab memberikan ganti rugi kepada Konsumen. Namun, Ira Agustriana selaku Konsumen belum mendapatkan haknya atas ganti rugi sebab Putusan BPSK Kota Lubuklinggau yang telah mengabulkan gugatan Konsumen dinyatakan batal demi hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lahat, akibat tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara berdasarkan Pasal 17 huruf b Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 25 Tahun 2011.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum Konsumen; Standar Mutu Bangunan

Pendahuluan

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Hukum harus diterapkan agar orang dapat dilindungi. Kegiatan penegakan hukum biasanya bisa dilakukan dengan damai, tetapi bisa juga terjadi karena pelanggaran hukum. Perlindungan konsumen yaitu istilah yang digunakan untuk menggambarkan hukum yang merugikan konsumen dalam upaya mereka untuk memenuhi kebutuhan mereka.

Aktivitas jual beli perlu diregulasi oleh hukum untuk menjamin hak dan kewajiban penjual dan pembeli. Diperlukan jaminan kepastian hukum untuk memberikan perlindungan hukum terhadap Konsumen dan Pelaku Usaha dalam jual beli agar tidak terjadi kerugian pada kedua belah pihak.

Rendahnya kesadaran hukum Pelaku Usaha sehubungan dengan adanya prinsip meraup keuntungan sebesar-besarnya berpotensi merugikan Konsumen. Selain itu, rendahnya pendidikan Konsumen akan hak dan kewajibannya menjadikan posisi Konsumen lebih lemah dalam transaksi jual beli. Lemahnya kedudukan Konsumen membutuhkan perlindungan hukum untuk menjamin tanggung jawab, hak dan kewajiban Pelaku Usaha dan Konsumen. Berdasarkan kondisi tersebut dibentuklah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) sebagai upaya pemerintah melindungi kepentingan Konsumen yang posisinya lebih lemah agar setiap haknya terpenuhi dan mendorong iklim berusaha yang sehat serta penyediaan barang dan jasa yang lebih berkualitas bagi Pelaku Usaha.

Konsumen perumahan berpotensi mengalami kerugian atas kualitas bangunan rumah yang dibelinya dari Pelaku Usaha. Pengembang perumahan selaku Pelaku Usaha memiliki kewajiban yang harus dilaksanakan. Pasal 7 huruf d Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) menyebutkan:

> *"Pelaku Usaha wajib menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku."*

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam pasal 7 huruf f UUPK menyebutkan:

> *"Pelaku Usaha wajib memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan."*

Terkait hal tersebut, terjadi sebuah sengketa antara PT Lahat Maju Jaya selaku Pelaku Usaha dengan Ira Agustriana selaku Konsumen pada Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht, di mana PT Lahat Maju Jaya menjual Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4 dengan informasi penawaran yang mengandung janji bermutu, berkalimat "Hunian di Tempat yang Strategis, Ekonomis dan Terjangkau, dengan Desain Elegan dan Nyaman, Menjadikan Investasi yang Menguntungkan" namun tidak diimplementasikan, sehingga terjadi kerusakan dan keretakan pada bangunan rumah akibat tindakan PT Lahat Maju Jaya tidak menerapkan standar mutu pembangunan perumahan dalam mempertimbangkan daya dukung tanah dan topografi lahan miring sehingga area tanah yang digunakan tidak memenuhi standar keamanan karena rawan terjadi pergeseran serta tidak mampu menahan beban mati dan beban hidup bangunan, yang akhirnya mengakibatkan kerugian konsumen.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Saka Putra Grah Hutama (2021) terkait perlindungan hukum bagi konsumen atas rumah yang tidak memenuhi standar konstruksi bangunan, menganalisis hak konsumen dan kewajiban pelaku usaha pengembang perumahan yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 dan Undang-Undang Perumahan dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011. Penelitian serupa terkait tanggung jawab pelaku usaha terhadap pembangunan rumah tidak layak huni oleh Milha Niami Maulida (2023) menganalisis kewajiban dan tanggung jawab pengembang perumahan atas kerusakan rumah berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Berdasarkan penelitian terdahulu penulis melakukan analisis lebih lanjut terkait hak konsumen dan kewajiban pelaku usaha dalam jual beli rumah berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, Undang-Undang Perumahan dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011, dengan meninjau ketentuan standar mutu bangunan dalam Persyaratan Ekologis Penyelenggaraan Rumah berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI Nomor 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Rumah, serta bagaimana prosedur penyelesaian sengketa perlindungan konsumen yang patut, dikaitkan dengan ketentuan perjanjian dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHP Perdata, dan berdasarkan Ketentuan Pelaksanaan Tugas dan Wewenang BPSK menurut Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI Nomor 350/MPP/Kep/12/2001.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis menganggap perlu untuk melakukan penelitian terkait perlindungan hukum bagi Konsumen perumahan terkait standar mutu pembangunan perumahan serta bagaimana semestinya tanggung jawab PT Lahat Maju Jaya atas tindakannya yang mengakibatkan kerusakan rumah dan menimbulkan kerugian Konsumen, dalam sebuah penulisan hukum yang berjudul "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Atas Tidak Terpenuhinya Standar Mutu Bangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-Bpsk/2020/Pn Lht)"

Permasalahan

1. Bagaimanakah Perlindungan Hukum bagi Konsumen Perumahan atas Tidak Terpenuhinya Standar Mutu Bangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dalam Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN LHT?

2. Bagaimana tanggung jawab pelaku usaha atas produk perumahan yang tidak memenuhi standar mutu bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dalam Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN LHT?

Metode

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang menitikberatkan pada studi dokumen atau bahan pustaka serta peraturan perundangan. Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu deskriptif analitis, yaitu dengan mendeskripsikan fokus penelitian secara menyeluruh dan sistematis, kemudian pengolahan data dengan menganalisis permasalahan terkait hukum perlindungan konsumen. Sumber data yang digunakan merupakan data sekunder, terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan, Data tersebut kemudian diolah serta dianalisis menggunakan metode normatif kualitatif dan disajikan dalam bentuk teks naratif yang menguraikan secara sistematis, logis, dan rasional sehingga menjadi kesatuan yang utuh.

Pembahasan

1. Perlindungan Hukum bagi Konsumen Perumahan atas Tidak Terpenuhinya Standar Mutu Bangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dalam Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN LHT

Hukum perlindungan Konsumen adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur dan melindungi Konsumen dalam hubungan dan masalah penyediaan dan penggunaan produk Konsumen antara penyedia dan penggunanya, dalam kehidupan bermasyarakat. Perlindungan Konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada Konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang merugikan Konsumen itu sendiri.[1]

Perlindungan Konsumen tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang menyebutkan:

> *"Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada Konsumen."*

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

Perlindungan Konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada Konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang merugikan Konsumen itu sendiri.[2]

Rumah termasuk kebutuhan manusia yang cukup esensial dan menjadi produk yang dapat ditransaksikan dengan cara jual beli. Jual beli rumah antara pengembang perumahan sebagai Pelaku Usaha dengan pembeli rumah sebagai Konsumen tidak terlepas dari kemungkinan terjadinya kerugian yang dapat dialami Konsumen atas kualitas bangunan rumah yang telah dibelinya.[3]

Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah memberikan pedoman terkait dengan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman. Prasarana sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Adapun utilitas umum diartikan sebagai kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian. Ketentuan ini merupakan dasar hukum agar perumahan dapat dibangun layak, aman dan nyaman untuk dijadikan tempat tinggal. Artinya, pemenuhan aspek pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada perumahan merupakan suatu keharusan.[4]

Duduk perkara kasus ini berawal dari seorang pembeli rumah atas nama Ira Agustriana selaku Konsumen yang mengalami kerugian atas kerusakan rumah yang dibelinya dari PT Lahat Maju Jaya selaku Pelaku Usaha, di mana pada awalnya PT Lahat Maju Jaya memberikan informasi penawaran berupa brosur rancangan bangunan rumah dan berisi janji bermutu, berkalimat "Hunian di Tempat yang Strategis, Ekonomis dan Terjangkau, dengan Desain Elegan dan Nyaman, Menjadikan Investasi yang Menguntungkan". Kemudian disepakatilah perjanjian jual beli rumah yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) No: 454/2019 tertanggal 5 Desember 2019, yang dibuat oleh dan di hadapan Rosliza, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Lahat. Perjanjian tersebut menyepakati jual beli atas tanah dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas tanah tersebut, dengan nilai harga jual sebesar Rp108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah) yang

[2] Janus Sidobalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014).
[3] T Fauzansyah, Azhari Yahya & Iman Jauhari, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembelian Rumah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli" (2019) 7:2 Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan at 272.
[4] Juanita Astrid, Nia Kurniati & Agus Suwandono, "Program Perumahan Rakyat untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang Tidak Layak Huni" (2021) 5:1 Acta Diurnal at 95–106.

terletak di Perumahan Griya Rafika di Desa Tanjung Payang, Kecamatan Lahat Selatan, Kabupaten Lahat. Selanjutnya rumah tersebut menjadi obyek sengketa.

Hasil dari sidang lapangan menunjukkan bahwa bangunan rusak berat di antaranya lantai rusak dan menggelembung, ruang tamu retak, dapur retak, pintu rusak, serta sumur tidak berfungsi karena dampak dari pergeseran tanah. Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang dibangun di area tanah yang tidak memenuhi standar keamanan dan keselamatan untuk didirikan bangunan perumahan yang layak dan aman, sebab PT Lahat Maju Jaya tidak melakukan perhitungan secara cermat dan tidak mempertimbangkan daya dukung tanah dalam topografi lahan miring. Tanah timbun yang digunakan tidak mampu menahan beban mati dan hidup bangunan. Akibatnya, bangunan rumah di Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang mengalami kerusakan.

Ira Agustriana selaku Konsumen meminta pertanggungjawaban kepada PT Lahat Maju Jaya selaku Pelaku Usaha untuk mengganti kerugian atas kerusakan rumah yang dibelinya, namun PT Lahat Maju Jaya tidak beritikad baik untuk memenuhi tanggung jawabnya dengan dalih bahwa kerusakan yang terjadi sudah melewati masa garansi fasilitas perbaikan yang disediakan perusahaan yaitu selama 3 (tiga) bulan, sebagaimana pernyataan saksi Elisa selaku petugas administrasi di PT Lahat Maju Jaya, yang menyatakan bahwa:

> *"Perawatan dan perbaikan kerusakan dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah akad jual beli menjadi tanggung jawab perusahaan."*

Ira Agustriana selaku Konsumen akhirnya mengajukan gugatan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau. Putusan BPSK Kota Lubuklinggau Nomor 001/P.Arbitrase/BPSK Llg/VI/2020 tanggal 29 Juni 2020 memutuskan bahwa:

1) Pihak Tergugat (PT Lahat Maju Jaya) terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah tidak memenuhi jaminan perumahan sesuai yang diperjanjikan, lalai menyediakan fasilitas perbaikan, serta tidak memiliki itikad baik dalam melakukan kegiatan usaha dengan tidak memberikan penjelasan mengenai jaminan mutu barang yang diperdagangkan sebagaimana diatur dalam pasal 25 ayat (1) dan (2), Pasal 7 huruf a sampai e Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen,
2) PT Lahat Maju Jaya dinyatakan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memenuhi dua unsur Perumahan "Rumah Layak Huni", yaitu syarat keselamatan bangunan dan kesehatan penghuni, sebagaimana diatur dalam pasal 24 Peraturan

Menteri Negara Perumahan rakyat Republik Indonesia Nomor 25 tahun 2011,

3) PT Lahat Maju Jaya dihukum untuk membayarkan ganti rugi kepada pihak Penggugat sebesar Rp25.957.500,- yang merupakan biaya DP Perumahan, biaya *booking*, administrasi Notaris, angsuran yang sudah dibayarkan oleh Pihak Penggugat,
4) PT Lahat Maju Jaya dihukum untuk memberikan kompensasi kepada pihak Penggugat sebesar Rp14.880.000,- dengan mengandung 50% dari biaya penambahan bangunan dan rehab yang sudah dikeluarkan oleh Konsumen sebesar Rp29.760.000,-

PT Lahat Maju Jaya kemudian mengajukan keberatan atas putusan BPSK tersebut ke Pengadilan Negeri Lahat dengan dalil tentang yuridiksi/domisili hukum, bahwa BPSK Kota Lubuklinggau tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, sebab tidak memiliki dasar hukum yang sesuai dan komprehensif serta melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan karena tidak mempertimbangkan perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak dalam Akta Jual Beli (AJB) No: 454/2019 tertanggal 5 Desember 2019 yang dibuat oleh dan di hadapan notaris dan PPAT, di mana dalam Akta Jual Beli tersebut Ira Agustriana dan PT Lahat Maju Jaya telah bersepakat memilih forum penyelesaian sengketa jalur litigasi di tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lahat.

AJB No: 454/2019 tanggal 5 Desember 2019 Pasal 6, berbunyi:
"Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Lahat."

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lahat dalam amar putusannya menyatakan bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara arbitrase Nomor 001/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020 antara Pemohon dan Termohon, sehingga Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau Nomor 001/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020 dicabut dan dinyatakan batal demi hukum.

Konsumen dalam Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) disebutkan bahwa:

"Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan."

Az. Nasution menegaskan beberapa batasan tentang Konsumen, yakni:[5]

a. Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa digunakan untuk tujuan tertentu;
b. Konsumen antara adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang/jasa lain atau untuk diperdagangkan (tujuan komersial);
c. Konsumen akhir adalah setiap orang alami yang mendapat dan menggunakan barang dan/atau jasa untuk tujuan memenuhi kebutuhan hidupnya pribadi, keluarga dan atau rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali (non komersial).

Berdasarkan data hasil penelitian Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht tentang Konsumen jika dikaitkan dengan Pasal 1 angka 2 UUPK dan pendapat Az. Nasution, dapat dideskripsikan bahwa Konsumen yang dimaksud adalah Konsumen akhir, dalam kasus ini yang berkedudukan sebagai Konsumen yaitu Ira Agustriana selaku pembeli rumah atas perjanjian jual beli dengan PT Lahat Maju Jaya selaku Pelaku Usaha.

Dampak buruk yang dapat menimpa konsumen bahwa kemungkinan pelaku usaha mengeksploitasi konsumen yang dilakukan dengan cara memberi ketidakadilan perbuatan dan juga potensi pada kebijakan pelaku usaha yang mengakibatkan kerugian konsumen.[6]

Pengertian Pelaku Usaha menurut Pasal 1 angka 3 UUPK yaitu:
"Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi."

Menurut Az. Nasution, Pelaku Usaha digolongkan menjadi tiga jenis, yaitu:[7]

a. Pelaku Usaha sebagai pencipta atau pembuat barang yang menjadi sumber terwujudnya barang yang aman dan tidak merugikan Konsumen;
b. Pedagang sebagai pihak yang menyampaikan barang kepada Konsumen;

[5] Az Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar* (Jakarta: Diadit Media, 2002).
[6] Berliana Ayu K, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Terkait Kualitas Rumah Layak Huni" (2022) 5:4 Jurist-Diction 1225–1242, online: <https://e-journal.unair.ac.id/JD/article/view/37307>.
[7] Nasution, *supra* note 5.

c. Pengusaha jasa yaitu Pelaku Usaha yang memberi pelayanan dan/atau menjual sebuah prestasi kepada Konsumen.

Berdasarkan data hasil penelitian Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht mengenai Pelaku Usaha, jika dikaitkan dengan pengertian Pelaku Usaha menurut Pasal 1 angka 3 UUPK dan pendapat Az. Nasution, dapat dideskripsikan bahwa Pelaku Usaha dalam kasus ini adalah PT Lahat Maju Jaya sebagai pengembang pembangunan perumahan yang menciptakan atau membuat barang yang menjadi sumber terwujudnya barang lalu memperdagangkan produk hunian berupa bangunan rumah kepada masyarakat.

Pelaku Usaha wajib memberikan produk sesuai dengan yang telah diperjanjikan dan memenuhi standar mutu dan keamanan yang dipersyaratkan peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada Konsumen, sedangkan Konsumen berkewajiban untuk membayar sesuai dengan harga yang telah ditentukan oleh Pelaku Usaha. Hal tersebut menimbulkan suatu hubungan hukum yang terikat antara Konsumen dan Pelaku Usaha. Kegiatan jual beli antara Pelaku Usaha dan Konsumen di setiap kegiatan ekonomi menimbulkan hubungan hukum yang mana masing-masing memiliki hak dan kewajibannya sendiri.[8]

Barang atau jasa yang dikonsumsi oleh konsumen, tentunya dapat memberikan kepuasan terhadap barang atau jasa yang dinikmatinya, sehingga konsumen dapat mengetahui, bahwa rasa kepuasan tersebut, memberikan manfaat dan faedah baginya. Namun, dalam mengonsumsi barang atau jasa, sering menimbulkan ketidakpuasan terhadap konsumen, dikarenakan barang atau jasa itu rusak atau cacat, di kemudian hari.[9]

Konsumen memiliki hak yang harus dipenuhi. Hak Konsumen yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu Pasal 4 huruf a, c, dan h UUPK sebagai berikut:

A. Pasal 4 huruf a UUPK: Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (UUPKP) dalam Pasal 129 huruf a menyebutkan bahwa:

> *"Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh*

[8] Angelita Mariska Claudya Retor, "Hak Konsumen Terhadap Standar Mutu Baku Barang Ditinjau Dari Uu No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen" (2019) VII:6 Lex Privatum.
[9] Fransiska Novita Eleanora, "Prinsip Tanggung Jawab Mutlak Pelaku Usaha Tentang Perlindungan Konsumen" (2018) 12:2 Jurnal Kartha Bhayangkara.

rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur."

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo berpendapat bahwa:[10]
"Hak atas kenyamanan dan keselamatan ini dimaksudkan untuk menjamin keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan barang dan/atau jasa yang diperbolehnya, sehingga konsumen dapat terhindar dari kerugian (fisik maupun psikis) apabila menkonsumsi suatu produk."

Berdasarkan data hasil penelitian Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht tentang Konsumen jika dikaitkan dengan Pasal 4 huruf a UUPK, Pasal 129 huruf a UUPKP, serta pendapat Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, maka dapat dideskripsikan bahwa PT Lahat Maju Jaya tidak memenuhi hak Konsumen mendapatkan kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam menempati rumah yang diperdagangkannya, serta tidak memenuhi hak Konsumen untuk memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Hal ini disebabkan kesalahan PT Lahat Maju Jaya tidak memenuhi standar mutu pembangunan untuk mempertimbangkan keamanan area tanah dan daya dukung tanah serta topografi lahan sehingga rumah mengalami kerusakan berupa keretakan pada sebagian dinding ruang tamu dan dapur, lantai rusak dan menggelembung, pintu rusak, serta sumur tidak berfungsi karena dampak dari pergeseran tanah akibat area tanah yang dibangun merupakan wilayah tanah yang tidak memenuhi standar keamanan serta dapat membahayakan. Sehingga PT Lahat Maju Jaya melanggar hak Konsumen dalam Pasal 4 huruf a UUPK.

B. Pasal 4 huruf c UUPK: Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa

Penjelasan Shidarta tentang hak mendapat informasi yang benar yaitu:

> Setiap produk yang diperkenalkan kepada konsumen harus disertai informasi yang benar. Informasi ini diperlukan agar konsumen tidak sampai mempunyai gambaran yang keliru atas produk barang dan jasa. Informasi ini dapat disampaikan dengan berbagai cara, seperti cara lisan kepada konsumen, melalui iklan di berbagai media, atau mencantumkan dalam kemasan produk atau barang.[11]

[10] Miru Ahmadi & Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2011).
[11] Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia* (Jakarta: PT Grasindo, 2004).

Berdasarkan data hasil penelitian PuFsidahtusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht tentang Konsumen, jika dikaitkan dengan Pasal 4 huruf c UUPK serta pendapat Shidarta, dapat dideskripsikan bahwa Konsumen tidak terpenuhi haknya atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. PT Lahat Maju Jaya menjual Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang dengan informasi penawaran yang mengandung jaminan janji bermutu, berkalimat "Hunian di Tempat yang Strategis, Ekonomis dan Terjangkau, dengan Desain Elegan dan Nyaman, Menjadikan Investasi yang Menguntungkan", namun ternyata kondisi rumah tersebut tidak sesuai dengan standar dan kondisi yang dijaminkan dalam informasi penawaran yang disampaikan, karena rumah tersebut rusak sehingga tidak menjadi investasi yang menguntungkan namun justru membahayakan dan merugikan, sehingga PT Lahat Maju Jaya selaku Pelaku Usaha telah melanggar Pasal 4 huruf c UUPK.

C. Pasal 4 huruf h UUPK: Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya

Pasal 129 huruf e Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman menyebutkan bahwa:

> *"Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman."*

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo menyatakan bahwa:

> Hak atas ganti kerugian ini dimaksudkan untuk memulihkan keadaan yang telah menjadi rusak (tidak seimbang) akibat adanya penggunaan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi harapan konsumen. Hak ini sangat terkait dengan penggunaan produk yang telah merugikan konsumen, baik yang berupa kerugian materi, maupun kerugian yang menyangkut diri (sakit, cacat, bahkan kematian) konsumen.[12]

Berdasarkan data hasil penelitian Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht tentang Konsumen, jika dikaitkan dengan hak Konsumen dalam Pasal 4 huruf h UUPK, Pasal 129 huruf e UUPKP, serta pendapat Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, maka dapat dideskripsikan bahwa PT Lahat Maju Jaya telah melanggar Pasal 4 huruf h UUPK. Hal ini disebabkan

[12] Miru Ahmadi & Yodo, *supra* note 10.

Ira Agustriana selaku Konsumen tidak dipenuhi haknya untuk mendapat ganti rugi pada saat mengadukan kerusakan dan mengajukan ganti kerugian, PT Lahat Maju Jaya tidak memberikan ganti rugi dengan dalih bahwa kerusakan tersebut terjadi di luar masa garansi perbaikan yang ditanggung pelaku usaha.

Kewajiban Konsumen yang berkaitan dengan masalah dalam perkara ini yaitu: Pasal 5 huruf d UUPK: Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan Konsumen secara patut.

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa:
"Suatu perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Berdasarkan data hasil penelitian Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht tentang duduk perkara, jika dikaitkan dengan Pasal 5 huruf d UUPK serta Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, dapat dideskripsikan bahwa konsumen tidak memenuhi kewajibannya menurut Pasal 5 huruf d UUPK dan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Ira Agustriana selaku Konsumen tidak memenuhi klausula Pasal 5 Akta Jual Beli (AJB) No: 454/2019 tanggal 5 Desember 2019 yang menyepakati penyelesaian sengketa jalur litigasi di Pengadilan Negeri Lahat, karena mengajukan gugatan ke BPSK Kota Lubuklinggau. Akibatnya, PT Lahat Maju Jaya selaku Pelaku Usaha mengajukan permohonan keberatan atas Putusan BPSK Lubuklinggau, kemudian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lahat memutus bahwa Putusan BPSK Kota Lubuklinggau batal demi hukum karena BPSK Kota Lubuklinggau tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara.

Pasal 45 ayat (2) UUPK menyatakan bahwa:
"Penyelesaian sengketa Konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa."

Akta Jual Beli (AJB) No: 454/2019 tanggal 5 Desember 2019, menyatakan bahwa ketentuan yuridiksi/domisili hukum telah disepakati kedua pihak untuk memilih forum penyelesaian sengketa jalur litigasi di Pengadilan Negeri Lahat. Pasal 6 Akta Jual Beli (AJB) No: 454/2019, tertanggal 5 Desember 2019 berbunyi:
"Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Lahat".

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa:
"Suatu perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Berdasarkan data hasil penelitian Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht mengenai klausula Pasal 6 dalam AJB No: 454/2019 tanggal 5 Desember 2019, jika dikaitkan dengan Pasal 45 ayat (2) UUPK dan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, maka ketentuan tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, sehingga kedua belah pihak harus melaksanakan perjanjian yang telah disepakati untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi di Pengadilan Negeri Lahat. Namun, Ira Agustriana selaku Konsumen mengajukan sengketa ke BPSK Kota Lubuklinggau, sehingga PT Lahat Maju Jaya selaku Pelaku Usaha mengajukan keberatan atas Putusan BPSK Kota Lubuklinggau yang telah mengabulkan gugatan Konsumen ke Pengadilan Negeri Lahat.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lahat memutus bahwa Putusan BPSK Kota Lubuklinggau batal demi hukum karena tidak berwenang memeriksa, memutus dan mengadili sengketa antara Ira Agustriana dan PT Lahat Maju Jaya, karena semestinya BPSK menolak gugatan Ira Agustriana berdasarkan Pasal 17 huruf b Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, yang menyatakan:

> *"Ketua BPSK menolak permohonan penyelesaian sengketa Konsumen apabila permohonan gugatan bukan merupakan kewenangan BPSK."*

2. Tanggung jawab pelaku usaha atas produk perumahan yang tidak memenuhi standar mutu bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dalam Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN LHT

Hukum tanggung jawab produk merupakan instrumen hukum yang dimaksudkan untuk memberikan jaminan terhadap hak-hak konsumen, khususnya terhadap hak atas keselamatan, kesehatan, dan hak untuk mendapat ganti kerugian. Instrumen ini diperlukan karena pengaturan di bidang berproduksi (*quality control techniques*) dan perdagangan barang, belum memadai untuk mencegah atau menghindari serta melindungi konsumen yang menderita kerugian, baik kerugian berupa cacat atau kerusakan pada tubuh konsumen (*bodily/personal injury*), maupun kerusakan pada harta benda lain (*property damages*), dan kerusakan yang berkaitan dengan produk itu sendiri (*pure economic loss*). Sehingga di samping peraturan mengenai cara berproduksi, masih tetap dibutuhkan instrumen hukum yang secara khusus menjamin perolehan ganti

kerugian akibat mengkonsumsi suatu produk, yang dikenal dengan hukum tentang tanggung jawab produk (*product liability*).[13]

Kewajiban Pelaku Usaha yang dilanggar dalam perkara ini yaitu Pasal 7 huruf d dan f UUPK sebagai berikut:

1) **Pasal 7 huruf d UUPK: Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku**

Pasal 130 UUPKP huruf b menyebutkan bahwa:

> *"Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang wajib turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum."*

Berdasarkan data hasil penelitian pada Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht mengenai duduk perkara, apabila dikaitkan dengan Pasal 7 huruf d UUPK dan Pasal 130 huruf b UUPKP, dapat dideskripsikan bahwa PT Lahat Maju Jaya tidak menerapkan jaminan standar mutu pembangunan perumahan dengan tidak mempertimbangkan daya dukung tanah dan topografi lahan miring, dan menyebabkan kerusakan bangunan rumah yang membahayakan dan merugikan Konsumen, sehingga PT Lahat Maju Jaya telah melanggar Pasal 7 huruf d UUPK.

2) **Pasal 7 huruf f UUPK: Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan**

Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani mengemukakan bahwa:

> Pertanggungjawaban pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan dengan ketentuan bahwa ganti rugi tersebut dapat dilakukan dalam bentuk pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[14]

[13] Soemardjono Brodjo Soedjono, "Hukum Perlindungan Konsumen Dalam Transaksi Konsumen Di Dunia Maya Tentang Tanggungjawab Produk" (2014) 3:2 Ratu Adil.
[14] Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2000).

Berdasarkan data hasil penelitian Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht tentang Pelaku Usaha, jika dikaitkan dengan Pasal 7 huruf f UUPK serta pendapat Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, dapat dideskripsikan bahwa PT Lahat Maju Jaya tidak memberikan ganti rugi dan/atau penggantian ketika barang yang diperdagangkannya menimbulkan kerugian. PT Lahat Maju Jaya berdalih bahwa kerusakan terjadi di luar masa garansi fasilitas perbaikan, hingga tidak memberikan ganti rugi yang semestinya diberikan pada saat Ira Agustriana mengadukan kerugian yang dialami, sehingga PT Lahat Maju Jaya telah melanggar Pasal 7 huruf f UUPK.

Perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha yang berkaitan dengan perkara ini yaitu:

Pasal 8 ayat (1) huruf a: Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan

Konsep rumah layak huni adalah rumah yang mempunyai; sirkulasi udara yang baik, kualitas air yang memadai, pencahayaan atau penerangan yang cukup, dapur bersih, pembuangan asap lancar, konstruksi bangunan yang memenuhi standar, dan mempunyai sanitasi yang baik.[15]

Standar mutu dalam Persyaratan Ekologis Penyelenggaraan Rumah berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Rumah Murah dalam Pasal 66 ayat (1) sampai (4) yaitu:

1) Penyediaan tanah untuk pembentukan kaveling tanah matang harus mempertimbangkan daya dukung tanah;
2) Pembentukan kaveling tanah matang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan topografi lahan;
3) Jika terdapat perbedaan topografi lahan dalam rencana pembangunan kawasan permukiman atau lingkungan hunian skala besar, perbedaan tersebut diupayakan berdasarkan rencana penempatan setiap blok perumahan murah;
4) Daya dukung tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mampu memikul beban mati dan beban hidup bangunan rumah murah.

[15] Afif Bizrie Mardhanie, "Penelitian Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) Kabupaten Bulungan Tahun 2017" (2018) 5:2 Jurnal Kreatif : Desain Produk Industri dan Arsitektur, online: <https://ejurnal.polnes.ac.id/index.php/kreatif/article/view/41>.

Berdasarkan data hasil penelitian pada Putusan Nomor 7/Pdt-Sus.BPSK/2020/PN Lht mengenai Pelaku Usaha, jika dikaitkan dengan Pasal 8 ayat (1) UUPK dan Pasal 66 Permenpera No. 25 Tahun 2011, dapat dideskripsikan bahwa PT Lahat Maju Jaya tidak menerapkan standar mutu yang dipersyaratkan Undang-Undang pembangunan perumahan dengan tidak memperhatikan daya dukung tanah dan topografi lahan miring. Tanah timbun yang digunakan tidak mampu menahan beban mati dan hidup bangunan, akibatnya area tanah yang dibangun tidak memenuhi standar keamanan dan keselamatan, sehingga menimbulkan kerusakan bangunan dan merugikan Konsumen. Hal ini menunjukkan bahwa PT Lahat Maju Jaya selaku Pelaku Usaha telah melanggar ketentuan Pasal 8 ayat (1) UUPK.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, PT Lahat Maju Jaya wajib bertanggungjawab dan memberikan kompensasi dan/atau ganti kerugian apabila barang yang diperdagangkannya menimbulkan kerugian kepada pihak Konsumen. Tanggung jawab Pelaku Usaha yang berkaitan dengan perkara ini yaitu Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 25 ayat (1) UUPK:

Pasal 19 ayat (1) UUPK: Pelaku Usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian Konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

Kerugian yang dialami konsumen menimbulkan konsekuensi logis berupa tanggung jawab pelaku usaha. Pertanggungjawaban berarti kewajiban memberikan jawaban yang merupakan perhitungan atas semua hal yang terjadi dan kewajiban untuk memberikan pemulihan atas kerugian yang mungkin ditimbulkannya.[16] Undang-Undang Perlindungan Konsumen tidak mengatur pengertian produk/ barang cacat baik dalam bab tentang ketentuan umum maupun tentang pengertian terhadap berbagai istilah, undang-undang hanya mengatur bahwa pelaku usaha memberikan ganti kerugian atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 UUPK.[17]

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo mengemukakan bahwa:[18]
"Adanya produk barang dan/atau jasa yang cacat bukan merupakan satu-satunya dasar pertanggungjawaban Pelaku Usaha. Hal ini berarti bahwa

[16] Kadek Ary Purnama Dewi, "Tanggung Jawab Perdata Pelaku Usaha Properti Yang Terlambat Menyelesaikan Pembangunan" (2022) 16:1 Jurnal Yustitia at 54–61.
[17] Ayub A Utomo, "Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Tentang Produk Cacat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen" (2019) VII:6 Lex Privatum.
[18] Miru Ahmadi & Yodo, *supra* note 10.

> *tanggung jawab Pelaku Usaha meliputi segala kerugian yang dialami Konsumen."*

Bentuk tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian yang diderita konsumen, yaitu berupa pengembalian uang, penggantian barang atau jasa yang sejenis yang setara nilainya, dan pemberian perawatan kesehatan atau santunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Adapun bentuk perlindungan represif berupa penyelesaian suatu sengketa, juga berupa sanksi administratif, sanksi perdata maupun sanksi pidana berdasarkan peraturan perundang-undangan.[19]

Berdasarkan data hasil penelitian pada Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht tentang Pelaku Usaha jika dikaitkan Pasal 19 ayat (1) UUPK serta pendapat Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, dapat dideskripsikan bahwa kerugian yang dialami Ira Agustriana adalah akibat dari mengkonsumsi barang yang diperdagangkan oleh PT Lahat Maju Jaya karena terjadi kerusakan pada bangunan rumah yang telah dibeli. Namun PT Lahat Maju Jaya tidak memenuhi tanggung jawabnya memberikan ganti rugi atas kerusakan dan kerugian yang dialami Konsumen. Hal ini menunjukkan bahwa PT Lahat Maju Jaya telah melanggar Pasal 19 ayat (1) UUPK.

Pasal 25 ayat (1) UUPK: Pelaku Usaha yang memproduksi barang yang pemanfaatannya berkelanjutan dalam batas waktu sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun wajib menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas purna jual dan wajib memenuhi jaminan atau garansi sesuai dengan yang diperjanjikan.

Shidarta memberikan pendapat mengenai garansi dalam perlindungan konsumen:[20]

> *"Garansi adalah suatu bentuk layanan pasca-transaksi konsumen (post-consumer transaction) yang diberikan untuk pemakaian barang yang digunakan secara berkelanjutan. Garansi seharusnya tidak hanya bergantung pada hasil kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam transaksi."*

Berdasarkan data hasil penelitian pada Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht mengenai tindakan Pelaku Usaha, jika dikaitkan dengan tanggung jawab Pelaku Usaha dalam Pasal 25 ayat (1) UUPK serta pendapat Shidarta, dapat dideskripsikan bahwa PT Lahat Maju Jaya telah melanggar Pasal 25 ayat (1) UUPK, karena PT Lahat Maju Jaya hanya menjamin garansi fasilitas

[19] Sonia Mahayani, Ahmad Zuhairi & Moh Saleh, "Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Barang Yang Cacat Setelah Melakukan Transaksi Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen" (2022) 2:1 Commerce Law.

[20] Shidarta, "Garansi dan Perlindungan Konsumen", (2015), online: <https://business-law.binus.ac.id/2015/10/14/garansi-dalam-layanan-purnajual-dan-perlindungan-konsumen/>.

perbaikan selama 3 (tiga) bulan, sebagaimana pernyataan saksi Elisa selaku petugas administrasi di PT Lahat Maju Jaya, yang menyatakan bahwa:

> *"Perawatan dan perbaikan kerusakan dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah akad jual beli menjadi tanggung jawab perusahaan."*

Masa garansi fasilitas perbaikan yang semestinya dijamin oleh PT Lahat Maju Jaya selaku Pelaku Usaha yang memproduksi barang yang pemanfaatannya berkelanjutan adalah sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun berdasarkan Pasal 25 ayat (1) UUPK.

PT Lahat Maju Jaya selaku Pelaku Usaha dapat dikenai sanksi administratif berdasarkan Pasal 60 UUPK, karena melanggar Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 25 ayat (1) UUPK, sehingga bertanggungjawab memberikan ganti rugi berdasarkan Pasal 19 ayat (2) dan Pasal 25 ayat (2) UUPK berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya. Selain itu, PT Lahat Maju Jaya juga dapat dikenai sanksi pidana berdasarkan Pasal 62 ayat (1) UUPK karena melanggar Pasal 8 ayat (1) UUPK akibat memproduksi dan memperdagangkan produk perumahan yang tidak memenuhi standar yang dipersyaratkan peraturan perundang-undangan.

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan Putusan Nomor 7/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN LHT, dapat disimpulkan bahwa:

Ira Agustriana selaku Konsumen belum mendapat perlindungan hukum, karena haknya atas ganti rugi belum dipenuhi PT Lahat Maju Jaya selaku Pelaku Usaha, sebab Majelis Hakim menyatakan batal demi hukum Putusan BPSK Kota Lubuklinggau yang telah mengabulkan gugatan konsumen, karena tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara berdasarkan Pasal 17 huruf b KepMen Perindag RI No. 350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang BPSK.

PT Lahat Maju Jaya telah melanggar kewajiban Pelaku Usaha dalam Pasal 7 huruf d dan f UUPK, tidak memenuhi hak Konsumen Pasal 4 huruf a, c dan h UUPK, serta melanggar larangan Pelaku Usaha Pasal 8 ayat (1) UUPK akibat tidak memenuhi standar mutu yang dipersyaratkan, sehingga dapat dikenai sanksi pidana berdasarkan Pasal 62 ayat (1) UUPK. PT Lahat Maju Jaya juga tidak menyediakan garansi fasilitas perbaikan yang sesuai berdasarkan Pasal 25 ayat (1) UUPK sehingga dapat dikenai sanksi administratif berdasarkan Pasal 60 UUPK. Berdasarkan Pasal 4 huruf h, Pasal 7 huruf f dan Pasal 19 UUPK, PT Lahat Maju Jaya wajib bertanggungjawab memberikan ganti rugi kepada Konsumen, berupa

pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya.

Saran

Bagi Konsumen, sebaiknya mencermati setiap klausula dan melaksanakan konsekuensi dari setiap pasal yang disepakati dalam perjanjian jual beli. Disarankan untuk lebih memilih forum penyelesaian sengketa Konsumen non-litigasi dengan menunjuk Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) karena pertimbangan biaya dan waktu penyelesaian yang relatif lebih efisien dalam memenuhi hak Konsumen. Dalam perkara ini, Ira Agustriana selaku Konsumen sebaiknya mengajukan gugatan kembali ke Pengadilan Negeri Lahat untuk mengupayakan haknya mendapatkan ganti rugi. Selain itu, sebaiknya Ira Agustriana melaporkan kepada kepolisian setempat atas tindakan perbuatan melawan hukum oleh PT Lahat Maju Jaya yang dapat dikenai sanksi pidana.

Bagi Pelaku Usaha, sebaiknya dalam menjalankan usaha selalu melaksanakan prosedur sesuai standar yang dipersyaratkan peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya kerusakan produk yang diperdagangkan, serta memberikan garansi fasilitas perbaikan sesuai ketentuan yang berlaku sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi Konsumen.

Daftar Pustaka

Miru Ahmadi & Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2011).

Nasution, Az, *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar* (Jakarta: Diadit Media, 2002).

Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia* (Jakarta: PT Grasindo, 2004).

Sidobalok, Janus, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014).

Widjaja, Gunawan & Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2000).

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

Astrid, Juanita, Nia Kurniati & Agus Suwandono, "Program Perumahan Rakyat untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang Tidak Layak Huni" (2021) 5:1 Acta Diurnal.

Berliana Ayu K, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Terkait Kualitas Rumah Layak Huni" (2022) 5:4 Jurist-Diction 1225–1242, online: <https://e-journal.unair.ac.id/JD/article/view/37307>.

Dewi, Kadek Ary Purnama, "Tanggung Jawab Perdata Pelaku Usaha Properti Yang Terlambat Menyelesaikan Pembangunan" (2022) 16:1 Jurnal Yustitia.

Eleanora, Fransiska Novita, "Prinsip Tanggung Jawab Mutlak Pelaku Usaha

Tentang Perlindungan Konsumen" (2018) 12:2 Jurnal Kartha Bhayangkara.

Fauzansyah, T, Azhari Yahya & Iman Jauhari, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembelian Rumah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli" (2019) 7:2 Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan.

Mahayani, Sonia, Ahmad Zuhairi & Moh Saleh, "Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Barang Yang Cacat Setelah Melakukan Transaksi Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen" (2022) 2:1 Commerce Law.

Mardhanie, Afif Bizrie, "Penelitian Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) Kabupaten Bulungan Tahun 2017" (2018) 5:2 Jurnal Kreatif : Desain Produk Industri dan Arsitektur, online: <https://ejurnal.polnes.ac.id/index.php/kreatif/article/view/41>.

Retor, Angelita Mariska Claudya, "Hak Konsumen Terhadap Standar Mutu Baku Barang Ditinjau Dari Uu No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen" (2019) VII:6 Lex Privatum.

Soedjono, Soemardjono Brodjo, "Hukum Perlindungan Konsumen Dalam Transaksi Konsumen Di Dunia Maya Tentang Tanggungjawab Produk" (2014) 3:2 Ratu Adil.

Utomo, Ayub A, "Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Tentang Produk Cacat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen" (2019) VII:6 Lex Privatum.

Shidarta, "Garansi dan Perlindungan Konsumen", (2015), online: <https://business-law.binus.ac.id/2015/10/14/garansi-dalam-layanan-purnajual-dan-perlindungan-konsumen/>.