

**PENYELESAIAN WANPRESTASI JUAL BELI RUMAH
ANTARA KONSUMEN DENGAN PELAKU USAHA
MELALUI BADAN PENYELESAIAN SENGKETA
KONSUMEN (BPSK) KOTA DENPASAR***

Oleh:

I Kadek Alit Buda Astawa**

Dewa Gde Rudy***

Ida Bagus Putu Sutarna****

kadekalitbudaastawa@gmail.com

Program Kekhususan Hukum Bisnis, Fakultas Hukum,
Universitas Udayana

ABSTRAK

Pada Karya ilmiah skripsi ini mengambil judul Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Rumah Antara Konsumen dengan Pelaku Usaha Melalui Badan Penyelesai Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Denpasar. Permasalahan yang diteliti adalah; 1). Keberadaan kasus-kasus wanprestasi jual beli rumah pada BPSK Kota Denpasar. 2). Penyelesaian wanprestasi jual beli rumah pada BPSK Kota Denpasar.

Penelitian ini termasuk kategori penelitian Hukum Empiris. Data yang dipergunakan adalah data primer dan data sekunder. Data dikumpulkan melalui prosedur inventarisasi dan identifikasi serta klasifikasi sesuai permasalahan penelitian. Proses analisa dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan; 1). Kasus-kasus tanah dan perumahan cukup banyak yang diselesaikan melalui BPSK Kota Denpasar. Tahun 2015 ada 59 kasus dan tahun 2016 ada 24 kasus. 2). Penyelesaian wanprestasi jual beli rumah di BPSK Kota Denpasar lebih banyak diselesaikan secara arbitrase.

Kata kunci: wanprestasi, jual beli rumah, dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

*Jurnal ini diambil dari intisari skripsi yang berjudul Upaya Hukum Yang Dilakukan Kreditur Atas Hilangnya Benda jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Kredit Pada PT. BPR Sadhu Artha

** I Kadek Alit Buda Astawa, adalah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana,

*** Dewa Gde Rudy, adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana.

**** Ida Bagus Putu Sutarna, adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana.

ABSTRACT

In this scientific paper, this thesis takes the title of Settlement of Consolidation of Buying House between Consumer with Business Actor through Consumer Dispute Resolution Body (BPSK) of Denpasar City. The problems studied are; 1). The existence of cases of wanprestasi sale and purchase of houses in BPSK Denpasar. 2). Settlement of the sale and purchase of the house at BPSK Denpasar.

This study belongs to the category of Empirical Law research. The data used are primary and secondary data. Data were collected through the procedure of identification and identification and classification according to research problem. The process of analysis in this study using qualitative analysis methods.

The results showed; 1). Cases of soil and housing are quite a lot to be accomplished through BPSK Denpasar. In 2015 there are 59 cases and in 2016 there are 24 cases. 2). Settlement of wanprestasi sale and purchase of houses in BPSK Denpasar more settled in arbitration

Keywords: Settlement, Home Purchase, and Consumer Dispute Settlement Agency

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pada era ekonomi global saat ini, masalah perlindungan konsumen semakin gencar dibicarakan. Persaingan yang makin ketat ini juga dapat memberikan dampak negatif terhadap konsumen pada umumnya.¹ Berdasarkan pertimbangan *pertama*, hubungan industrial adalah suatu sistem hubungan antara para pelaku dalam proses produksi barang dan/atau jasa yang terbentuk terdiri atas pengusaha, pekerja atau buruh dan pemerintah. Konsumen memiliki risiko yang lebih besar daripada pelaku usaha, dengan kata lain hak-hak konsumen sangat rentan untuk dilanggar disebabkan karena

¹ I Made Udiana, 2015, *Kedudukan Dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial*, Udayana University Press, h.1

posisi tawar konsumen yang lemah.² Selama ini, masih banyak konsumen yang dirugikan karena perilaku-perilaku curang oleh pelaku usaha. Menanggulangi hal tersebut terjadi, Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah memberikan ruang bagi konsumen untuk menuntut hak-haknya yang telah dilanggar. Lahirnya Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada konsumen di Indonesia yang selama ini kurang mendapat perhatian agar bisa lebih baik dari sebelumnya. Dengan lahirnya undang-undang perlindungan konsumen sekarang ini, konsumen telah diberikan instrumen baru dalam membela hak-hak konsumen yang dilanggar. Undang-undang perlindungan konsumen tersebut telah memuat instrumen baru bagi konsumen sebagai media untuk menuntut segala bentuk kerugian yang dialami konsumen akibat dari memakai/menggunakan produk pelaku usaha kepada suatu lembaga yang disebut sebagai Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau lebih dikenal dengan BPSK.³

Pembentukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) pada dasarnya untuk memberikan keringanan kepada konsumen dalam menyelesaikan sengketa mereka. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) diharapkan bisa mewujudkan asas peradilan yang dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan berdasarkan Pasal 4 Ayat 2 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, sehingga para konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa bisa secara suka rela

² Abdul Halim Barkatullah, 2010, *Hak-Hak Konsumen*, Nusa Media, Bandung, h.1

³ Happy Sutanto, 2008, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Visimedia, Jakarta, h.75

mengajukan gugatan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).⁴ Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) mempunyai tugas dan wewenang yang pada intinya adalah penanganan dan penyelesaian sengketa melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi, konsultasi, pengawasan, melaporkan pada penyidik, menerima pengaduan, meneliti dan memeriksa sampai kepada menjatuhkan putusan terhadap sengketa konsumen.⁵ Dalam melakukan perjanjian atau kontrak tidak selalu menguntungkan pihak pemakainya, dan dalam keadaan tertentu pula bentuk hokum/perjanjian yang dibuat dapat menyulikan pemakainya. Putusan yang telah dikeluarkan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) jika diantara para pihak tidak ada yang merasa dirugikan karena keputusan itu, maka bisa saja langsung dilaksanakan, namun dalam hal ini bukan pihak BPSK yang langsung mengeksekusi tetapi melalui permohonan kepada Pengadilan Negeri. Hal ini berarti, konsumen yang telah sepakat menyelesaikan sengketa mereka di BPSK pada awalnya menginginkan agar perkara mereka cepat diselesaikan dan putusannya segera di laksanakan, namun pada praktiknya, jika ada pihak yang merasa keberatan dengan putusan tersebut maka diberikan jalan untuk mengajukan keberatan tersebut di Pengadilan, sehingga penyelesaian sengketanya akan semakin lama.

⁴ Susanti Adi Nugroho, 2008, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal.4.

⁵ Udiana Made, 2011, *Rekonstruksi Pengaturan Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing*, Udayana University Press, h.11

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, terdapat beberapa permasalahan yang penting untuk dibahas secara lebih lanjut. Adapun permasalahan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana keberadaan kasus-kasus wanprestasi jual beli rumah di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Denpasar ?
2. Bagaimana cara penyelesaian wanprestasi jual beli rumah antara konsumen dengan pelaku usaha yang dilakukan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Denpasar ?

1.3 Tujuan

Adapun Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah Untuk mengetahui tentang kewenangan yang dimiliki dan tata cara penyelesaian sengketa oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dalam menyelesaikan wanprestasi jual beli rumah antara konsumen dengan pelaku usaha di BPSK Kota Denpasar.

II. ISI

2.1 Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah Penelitian Hukum Empiris yaitu penelitian lapangan dengan mengambil data secara langsung pada tempat penelitian, dalam hal ini adalah BPSK Kota Denpasar, dimana data yang diambil penulis sesuai dengan variabel penelitian yang sudah ditentukan. Selain *field research*,

penelitian ini juga mengambil metode *library research* (penelitian kepustakaan) yaitu penelitian yang mengambil langsung data yang sudah ada di BPSK Kota Denpasar.⁶ Penelitian skripsi ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif yaitu penelitian yang memiliki tujuan untuk menggambarkan apa adanya secara tepat suatu gejala atau keadaan serta untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.⁷

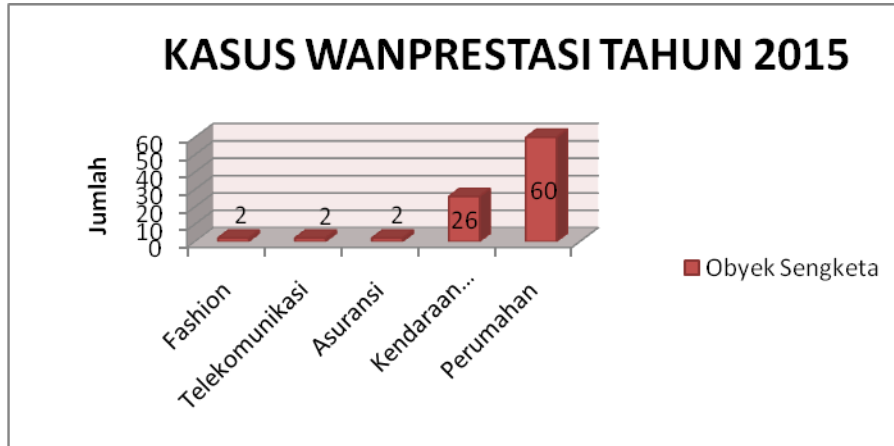
2.2 Hasil dan Pembahasan

2.2.1 Kasus Wanprestasi Jual Beli Rumah pada BPSK Kota Denpasar.

Berdasarkan hasil wawancara dengan I Made Putra Kusuma (Staf Bagian Hukum dan HAM Setda Kota Denpasar) ditegaskan bahwa BPSK Kota Denpasar menangani berbagai kasus wanprestasi antara konsumen dengan pelaku usaha. Kasus yang paling banyak ditangani oleh BPSK Kota Denpasar merupakan kasus sengketa perumahan. Jumlah kasus sengketa perumahan yang ditangani BPSK Kota Denpasar pada tahun 2015 sebanyak 60 kasus dari 92 kasus secara umum. Ini berarti bahwa sebanyak 65,22% kasus sengketa yang ditangani oleh BPSK kota Denpasar merupakan kasus sengketa perumahan. Sebanyak 33 kasus dari 60 kasus atau sekitar 55% sengketa perumahan yang ditangani oleh BPSK Kota Denpasar diselesaikan melalui proses pengadilan, sedangkan sebanyak 27 kasus (45%) diselesaikan melalui proses mediasi.

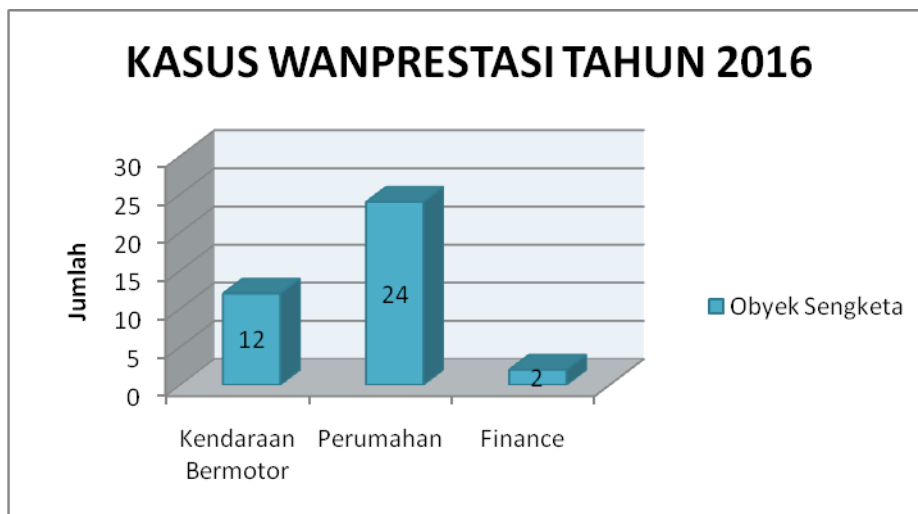
⁶ Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 13

⁷ Soerjono Soekanto, 1983, *Penegak Hukum*, Bina Cipta, Bandung, h. 20



Gambar 1. Gambaran Kasus Wanprestasi di BPSK Kota Denpasar Tahun 2015

Pada tahun 2016, BPSK Kota Denpasar menangani kasus sengketa sebanyak 38 kasus. Berikut adalah gambaran kasusnya.



Gambar 2. Gambaran Kasus Wanprestasi di BPSK Kota Denpasar Tahun 2016

Berdasarkan Gambar 2, didapatkan bahwa sebanyak 24 kasus dari keseluruhan kasus tersebut merupakan kasus sengketa perumahan.

Semua kasus sengketa perumahan yang ditangani oleh BPSK Kota Denpasar sepanjang tahun 2016 diselesaikan melalui proses pengadilan. Ini berarti bahwa semua proses mediasi yang dilakukan gagal, sehingga kasus dilanjutkan pada tahap persidangan. Keputusan yang dihasilkan pada proses persidangan tersebut yaitu seluruhnya dimenangkan oleh konsumen dan pengadilan memutuskan menghukum pelaku usaha (Wawancara tanggal 23 Maret 2018).

2.2.2 Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Rumah pada BPSK Kota Denpasar

Terdapat tiga cara penyelesaian wanprestasi yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa, sedangkan penyelesaian sengketa di pengadilan dikenal dengan hukum acara. Ketiga upaya itu diantaranya perundingan (*negotiation*), mediasi, dan arbitrase.⁸

Berdasarkan hasil wawancara dengan Komang Lestari Kusuma Dewi, SH.,MH (Ketua BPSK Kota Denpasar/Kepala Bidang Pengadaan, Pemberhentian, dan Informasi pada Badan Kepegawaian dan Pengembangan SDM Kota Denpasar) ditegaskan bahwa proses penyelesaian wanprestasi jual beli rumah di BPSK Kota Denpasar secara umum sama dengan BPSK di daerah lainnya. Tahap pertama proses tersebut yaitu adanya permohonan dari pihak konsumen. Selanjutnya, Sekretariat BPSK akan melakukan seleksi administrasi

⁸ Laura Nader & Harry F. Todd Jr, 1978, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, Columbia University Press New York, h. 9-11.

pada berkas permohonan tersebut. Adapun tahapan dari seleksi administrasi tersebut meliputi⁹:

- 1) Permohonan dilakukan sendiri
- 2) Atau oleh ahli waris/kuasanya apabila konsumen yang bersangkutan :
 - a) Meninggal dunia
 - b) Sakit atau berusia lanjut sehingga tidak dapat mengajukan sendiri (tertulis/lisan)
 - c) Belum dewasa sesuai dengan ketentuan undang-undang
 - d) Warga Negara asing (WNA)
- 3) Syarat-syarat :
 - a) Yang bersangkutan adalah konsumen akhir
 - b) Mengisi formulir dengan lengkap dan benar
 - c) Menyertakan bukti diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP)
 - d) Menyertakan bukti perolehan barang/jasa (bon, faktur, dan lain sebagainya)
 - e) Mengajukan saksi bila ada
 - f) Menyertakan foto barang atau kegiatan jasa jika ada

Setelah melakukan seleksi administratif, Sekretariat BPSK akan mengumumkan hasil dari seleksi tersebut berupa permohonan diterima ataupun ditolak. Permohonan konsumen ditolak jika berkas permohonan tidak memenuhi ketentuan atau obyeknya bukan merupakan kewenangan dari BPSK Kota Denpasar. Jika permohonan diterima, maka selanjutnya dilakukan seleksi materi perkara oleh Ketua BPSK, kemudian Ketua BPSK akan menunjuk panitera.

⁹ Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor: 350/MPP/Kep/ 12/2001.

Sebelum proses sidang dimulai, terlebih dahulu dilakukan prasidang (pemilihan metode persidangan) oleh Ketua BPSK.

Adapun tahapan dari proses prasidang yaitu panitera atas nama Ketua BPSK melakukan pemanggilan kepada para pihak dalam hal ini adalah konsumen dan pelaku usaha. Selanjutnya dilakukan pemeriksaan identitas para pihak dan diberikan penjelasan tentang metode atau cara penyelesaian sengketa di BPSK. Para pihak kemudian memilih cara penyelesaian sengketa, dimana cara penyelesaian sengketa ada tiga yang meliputi konsiliasi, mediasi, dan arbitrase. Jika para pihak memilih konsiliasi atau mediasi, maka Ketua BPSK akan langsung membentuk majelis dan menentukan waktu sidang pertama. Majelis dalam hal ini akan bersikap pasif dalam sidang konsiliasi (sebagai konsiliator), namun majelis akan bersikap aktif pada sidang mediasi (sebagai mediator). Hasil musyawarah yang dilakukan pada proses konsiliasi dan mediasi berupa perjanjian/kesepakatan tertulis dan ditandatangani oleh para pihak. Putusan majelis berupa pengukuhan kesepakatan atau perjanjian. Jika para pihak memilih arbitrase, maka para pihak memilih masing-masing arbitor dari unsur pelaku usaha dan konsumen. Dua arbitror terpilih akan memilih arbiter ketiga dari unsur pemerintah sebagai ketua majelis. Setelah semua arbiter terpilih, kemudian akan ditentukan waktu sidang pertama.¹⁰

III. PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas maka dapatlah disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

¹⁰ *Ibid, Pasal 26-33*

1. Kasus-kasus wanprestasi jual beli rumah yang melibatkan konsumen dengan pelaku usaha yang dibawa ke BPSK Kota Denpasar untuk diselesaikan cukup banyak jumlahnya. Pada tahun 2015 ada 92 kasus dan 60 kasus atau 65% adalah kasus sengketa perumahan. Begitu juga pada tahun 2016 dari 38 kasus, sebanyak 24 kasus atau sebesar 63,16% merupakan kasus sengketa perumahan.
2. Cara penyelesaian yang dilakukan oleh BPSK Kota Denpasar dalam menangani kasus wanprestasi jual beli rumah antara pelaku usaha dengan konsumen melalui tiga metode yaitu konsiliasi, mediasi, dan arbitrase. Salah satu dari ketiga metode tersebut dapat dipilih oleh para pihak setelah berkas permohonannya dinyatakan diterima dan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh BPSK Kota Denpasar. Diantara tiga metode itu, maka metode atau cara arbitrase yang paling banyak dipilih oleh para pihak.

3.2 Saran

Adapun saran yang dapat diberikan berdasarkan permasalahan yang diangkat dalam pembahasan ini sebagai berikut:

1. Kepada konsumen diharapkan untuk lebih teliti dan mempelajari lebih jauh tentang poin-poin yang terdapat dalam perjanjian yang dibuat bersama pelaku usaha sehingga kedepannya tidak menimbulkan masalah dalam pelaksanaannya.
2. Kepada pelaku usaha diharapkan memiliki tujuan untuk memberikan pelayanan dan perjanjian yang sesuai dengan keadaan konsumen, sehingga konsumen tidak selalu jatuh

dalam masalah wanprestasi dalam melakukan kegiatan jual beli rumah.

3. Kepada BPSK diharapkan memegang teguh prinsip-prinsip keadilan walaupun pada dasarnya proses keadilan adalah suatu proses yang tak pernah terselesaikan, tetapi merupakan proses yang senantiasa melakukan reproduksi dirinya sendiri, dari generasi ke generasi, dan terus mengalami perubahan yang merupakan panggilan yang berani dan terbaik.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Abdul Halim Barkatullah, 2010, *Hak-Hak Konsumen*, Nusa Media, Bandung.

Happy Sutanto, 2008, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Visimedia, Jakarta.

Laura Nader & Harry F. Todd Jr, 1978, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, Columbia University Press New York.

Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1983, *Penegak Hukum*, Bina Cipta, Bandung.

Susanti Adi Nugroho, 2008, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

I Made Udiana, 2011, *Rekonstruksi Pengaturan Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing*. Udayana University Press

I Made Udiana, 2015, *Kedudukan Dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial*. Udayana University Press

JURNAL

Yessica, E, 2014, Karakteristik dan Kaitan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi, *Jurnal Repertorium Vol.1 No.2*.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*, 2014, diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin, Sinar Grafika, Jakarta.

Indonesia, Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821.

Indonesia, Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.