



PUTUSAN

Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sibolga yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

HENDRI, dalam hal ini mewakili PT. BINTANG NUSANTARA ANDALAN sebagai Direktur Utama, berdasarkan Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor AHU-0059624.AH.01.02.Tahun 2019, beralamat di Jl. Imam Bonjol No: 59, Rt/Rw: 000/000, Kel. Pasar Baru, Kec. Sibolga Kota, Kota Sibolga, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rudi Zainal Sihombing, SH, Sultan Hermanto Sihombing, SH, dan Liwan Sihite, SH, Advokat/Penasehat Hukum dari Kantor Hukum "Rudi Zainal Sihombing, SH dan Rekan" yang beralamat di Jl. By Pass Simpang 4, Sihail hail-Aek Bolon, Kec. Balige, Kabupaten Toba, Sumatera Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Januari 2025 sebagai **Pemohon Keberatan**;

Lawan:

DOMENIUS HASIBUAN, bertempat tinggal di Jalan Sakura No. 03, Kelurahan Simaremare, Kecamatan Sibolga Utara, Kota Sibolga, Kode Pos 22513, dalam hal ini memberikan kuasa kepada PARLAUNGAN SILALAH, SH, MANGIHUT TUA RANGKUTI, SH, FREDERIQ HERLAMBANG RANGKUTI, SH, MH, Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum dari Kantor Lembaga Bantuan Hukum Sumatera (LKBH-SUMATERA) beralamat kantor di Jl. Dr. F.L. Tobing

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 11, Kelurahan Pandan Wangi, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah, Propinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Januari 2025 sebagai **Termohon Keberatan**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat keberatannya tanggal 10 Desember 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sibolga pada tanggal 11 Desember 2024 dalam Register Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg, telah mengajukan keberatan sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Pelaku Usaha/Tergugat/Pemohon Banding (PT Bintang Nusantara Andalan) untuk selanjutnya disebut Pemohon Keberatan telah mengajukan permohonan Penolakan Putusan Arbitrase pada tanggal 29 November 2024 di Sekretariat BPSK Kota Sibolga sebagaimana terbukti dari akte Penolakan Putusan Arbitrase Nomor: 02/Plk-PTS ARBITRASE/BPSK-Sbg/XI/2024 yang diketahui oleh Kepala Sekretariat BPSK Kota Sibolga.
2. Bahwa dalam akte Penolakan Putusan Arbitrase Nomor: 02/Plk-PTS ARBITRASE/BPSK-Sbg/XI/2024 disebutkan Pemohon Keberatan akan mengajukan alasan-alasan keberatan kepada Pengadilan Negeri dalam kurun waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal 29 November 2024.
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, pengajuan keberatan ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum terjadinya sengketa. Oleh karena

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sengketa terjadi di wilayah hukum Pengadilan Negeri Sibolga, maka pengajuan keberatan ini ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sibolga melalui Sekretariat BPSK Kota Sibolga.

4. Bahwa oleh karena pengajuan alasan keberatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Sibolga menerima, memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku berlandaskan keadilan.
5. Bahwa Pemohon Keberatan mengajukan keberatan setelah membaca dan mempelajari isi dan pertimbangan hukum Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Sibolga 02/PTS-Arbitrase/BPSK-Sbg/VI/2024 tanggal 29 November 2024.
6. Pemohon Banding menyatakan keberatan dan berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Sibolga tidak tepat, keliru dan tidak mempertimbangkan alat-alat bukti yang terungkap dalam persidangan, satu dan lain hal diuraikan secara rinci di bawah ini:

II. MATERI KEBERATAN

1. Bahwa Pemohon Banding dengan tegas menolak hasil Putusan BPSK Kota Sibolga yang jelas-jelas tidak mempertimbangkan bukti dan merugikan Pemohon Keberatan.
2. Bahwa isteri Termohon Keberatan (Betty Simanjuntak) membeli 1 (satu) unit rumah type 45 Blok L-No. 1 standard seharga Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) di Grand Tapian Residence dari Pemohon Banding secara angsuran/cicilan sesuai dengan yang disepakati. (Bukti No: 1)
3. Bahwa dalam perjalanan masa cicilan pembayaran rumah, isteri Termohon Keberatan mengajukan permintaan tambahan fasilitas yang lebih besar terkait dengan pembelian rumah tersebut.
4. Bahwa penambahan fasilitas yang diminta oleh (alm) isteri Termohon Banding (Ibu Betty Simanjuntak) adalah: (Bukti No: 2)

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



- a. kanopi teras rumah
 - b. lantai granit ruang tamu
 - c. sundaplafond ruang tamu, kamar, dapur, dan kamar mandi
 - d. lantai keramik dan halaman rumah
 - e. bangunan dapur serta
 - f. bangunan samping
5. Bahwa setelah dilakukan perhitungan sesuai dengan spesifikasi fasilitas tambahan yang diminta isteri Termohon Keberatan, ditentukan harganya sebesar Rp. 64.000.000,- (enam puluh empat juta rupiah) di luar harga rumah type 45 standard. (Bukti No: 3)
6. Bahwa Pemohon Keberatan telah menyampaikan secara jelas dan transparan mengenai perhitungan biaya tambahan fasilitas tersebut kepada isteri Termohon Keberatan (Ibu Betty Simanjuntak), yang kemudian diterima dan disetujui sehingga membubuhkan tanda tangannya pada lembar perubahan desain dan penambahan fasilitas.
7. Bahwa oleh karena penambahan fasilitas tersebut, terjadi perubahan utang isteri Termohon Keberatan kepada Pemohon Banding sebagai berikut:
- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| Harga rumah standard | Rp270.000.000,00 |
| Biaya tambahan fasilitas | <u>Rp 64.000.000,00</u> |
| | Rp334.000.000,00 |
- (tiga ratus tiga puluh empat juta rupiah)
8. Bahwa antara Pemohon Keberatan dengan isteri Termohon Keberatan bersepakat mengenai pembayaran penambahan fasilitas akan dilakukan setelah harga rumah dibayar lunas.
9. Bahwa ketika pembayaran harga rumah standard sebesar Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) akan dilanjutkan dengan pembayaran penambahan fasilitas sesuai kesepakatan, isteri Termohon Keberatan meninggal dunia pada tanggal 21 Mei 2024.

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



10. Bahwa yang melakukan transaksi pembelian rumah, pembayaran pembicaraan angsuran/cicilan, penambahan fasilitas sesuai yang disepakati sebagaimana dijelaskan pada angka 4,5,6 dan 7 di atas, dilakukan oleh isteri Termohon Keberatan. Dengan perkataan lain, Termohon Keberatan sama sekali tidak pernah terlibat di dalamnya sehingga tidak mengetahui proses pembelian, pembayaran dan kesepakatan penambahan fasilitas tersebut.
11. Bahwa sebagaimana dalam pertimbangan BPSK pada halaman 5 menyebutkan :
"Menimbang terungkap dalam fakta di persidangan bahwa Pelaku Usaha (ic: Pemohon Keberatan) mengakui kesalahan dan kekurangan dalam hal administrasi PT BINTANG NUSANTARA ANDALAN, hal ini disebabkan karena Pelaku Usaha (ic: Pemohon Keberatan) tidak membuat kontrak perjanjian (perikatan) secara tertulis terkait biaya penambahan, tetapi hanya saling percaya"
12. Bahwa sesuai dengan ketentuan undang-undang, undang-undang membolehkan perjanjian dibuat secara lisan. Hal tersebut diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata. Dengan perkataan lain, tidak ada larangan perjanjian dibuat secara lisan asalkan memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam undang-undang
13. Bahwa perjanjian lisan yang terjadi antara Pemohon Keberatan dan isteri Termohon Keberatan disaksikan langsung oleh saudari Efriani, yang merupakan staff marketing dari Pemohon Keberatan sehingga bersifat sah dan mengikat kedua belah pihak.
14. Bahwa Pemohon Keberatan menguraikan hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian dan/atau persetujuan serta pelaksanaannya yang harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana diuraikan di bawah ini:

Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Doktrina dari Prof Subekti, SH dalam bukunya Hukum Perjanjian, Penerbit Intermasa 1979:1 mengatakan “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.

b. KUHPerdara

1) Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

2) Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur syarat sahnya perjanjian adalah:

- a) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) suatu pokok persoalan tertentu;
- d) suatu sebab yang tidak terlarang.

Oleh karena syarat sahnya perjanjian tidak mencakup keharusan perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis, maka suatu perjanjian meskipun dibuat secara lisan, perjanjian itu tetap sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI

1) Putusan MARI No: 1353 K/ Pdt/ 1986 menyebutkan:

- a. perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak bersifat mengikat dan tidak dapat diingkari sepihak.
- b. Perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan apa yang telah disepakati.

2) Putusan Mahkamah Agung No. 399 K/Sip/1973

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- a. perjanjian bersifat mengikat selama dibuat sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.
- b. Jika salah satu pihak melanggar perjanjian tersebut, pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi atau pembatalan.
- 3) Putusan MARI No: 568 K/ Sip/ 1983 tanggal 12-9-1983 dengan kaidah hukum "*Perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai UU*".
- 4) Putusan MARI No 1270 K/Pdt/1991 tanggal 30-11-1993 dalam kaidah hukumnya menyatakan : "*suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata, hanya mengikat kepada mereka. Oleh karena itu gugatan yang menarik Tergugat I dan II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.*(Varia Peradilan Tahun IX, No 97 Oktober 1993 hal. 36 yang dikutip dari Buku Yahya Harahap hal. 115.
- 5) Yurisprudensi Nomor 268 K/SIP/1971, yang menyatakan bahwa:
"Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, yang berarti bahwa perjanjian haruslah suatu perjanjian yang patut dan adil (naar redelijkheid en billijkheid). Pengadilan harus mempertimbangkan persoalan yang dikemukakan kepada para pihak dengan mengutamakan kepatutan dan keadilan."
15. Perjanjian lisan yang disepakati oleh Pemohon Keberatan dan isteri Termohon Keberatan ditentukan dengan prinsip saling percaya. Oleh karena itu, Pemohon Keberatan selalu berupaya memenuhi kewajiban yang telah disepakati, serta memberikan kelonggaran dalam melakukan pembayaran cicilan. Hal tersebut merupakan bentuk

Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik. Sebaliknya, keberatan atau tuntutan yang diajukan oleh Termohon Keberatan dalam perkara *a quo* cenderung mengabaikan prinsip-prinsip keadilan dan kepatutan yang seharusnya diterapkan.

16. Bahwa dengan demikian, apabila melihat aduan yang dilayangkan oleh Termohon Keberatan melalui BPSK kepada Pemohon Keberatan sebagai Pemberi Fasilitas, Pemohon Keberatan menyatakan aduan tersebut tidak tepat dan tidak berdasar sama sekali sehingga harus ditolak.
17. Pemohon Keberatan berpendapat mengenai pengaduan yang dilayangkan oleh Termohon Keberatan lebih didasarkan pada faktor emosional atau ketidaktahuan terhadap fakta-fakta yang ada. Oleh karena itu, Pemohon Keberatan memohon agar Majelis Hakim Keberatan pada Pengadilan Negeri Sibolga dapat mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang tidak relevan dan memberikan putusan membatalkan putusan Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Sibolga 02/PTS-Arbitrase/BPSK-Sbg/VI/2024 tanggal 29 November 2024, dan mengadili sendiri.
18. Bahwa Pemohon Keberatan merasa Putusan BPSK yang mengabaikan perjanjian antara Pemohon Keberatan dengan isteri Termohon Keberatan sangat merugikan Pemohon Keberatan. Dalam hal ini, Pemohon Keberatan merasa Putusan BPSK lebih memihak kepada Termohon Keberatan (Konsumen) tanpa mempertimbangkan hak-hak Pemohon Keberatan selaku pelaku usaha yang sudah beritikad baik menjalankan perjanjian.
19. Bahwa dalam pekerjaan kontruksi atau developer, tidak semua pekerjaan dituangkan dalam perjanjian secara tertulis, misalnya pekerjaan tambah-kurang. Hal tersebut lebih dititik-beratkan pada kesepakatan lisan dan itikad baik diantara para pihak karena angka atau nilainya tidak signifikan.

III. Amar:

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, kiranya Majelis Hakim Banding berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

- I. Menerima permohonan Keberatan dari Pemohon Keberatan;
- II. Membatalkan Putusan BPSK Nomor 02/PTS-Arbitrase/BPSK-Sbg/VI/2024 tanggal 29 November 2024.

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan permohonan Keberatan dari Pemohon Keberatan untuk seluruhnya,
2. Menyatakan perjanjian mengenai penambahan fasilitas rumah type 45 Blok L No 1 Grand Tapan Residence antara Pemohon Keberatan dengan isteri Termohon Keberatan (ic: Ibu Betty Simanjuntak) adalah sah dan berharga.
3. Menyatakan sah dan berharga biaya penambahan fasilitas rumah type 45 Blok L No 1 Grand Tapan Residence sebesar Rp. 64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah)
4. Menyatakan Termohon Keberatan memiliki utang kepada Pemohon Keberatan sebesar Rp. 64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah), untuk biaya penambahan fasilitas rumah yang dibeli oleh isteri Termohon Keberatan (ic: Ibu Betty Simanjuntak).
5. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar utang biaya pembangunan fasilitas sebesar Rp64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah) kepada Pemohon Keberatan secara tunai dan seketika.
6. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar denda sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan membayar membayar utang kepada Pemohon Keberatan secara tunai dan seketika sejak putusan berkekuatan hukum tetap.
7. Menyatakan sah dan berharga penyimpanan Sertipikat Hak Milik (SHM) No 556 oleh Pemohon Keberatan sampai utang Termohon Keberatan dibayar lunas kepada Pemohon Keberatan.

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



8. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
9. Menghukum Termohon Keberatan untuk patuh dan taat pada putusan.

Atau

Apabila Majelis Hakim Keberatan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Pihak hadir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat keberatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pemohon tersebut, Termohon telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM MATERI KEBERATAN

1. Bahwa Termohon Keberatan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Keberatan yang diajukan Pemohon Keberatan kecuali atas hal-hal yang diakui dan dinyatakan secara jelas dalam Jawaban Termohon Keberatan;
2. Bahwa Termohon Keberatan menerima hasil Putusan BPSK Kota Sibolga yang sudah sangat jelas dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Keberatan
3. Bahwa pada bulan Desember tahun 2019 istri Termohon Keberatan Almarhumah Bety Simanjuntak membeli 1 (satu) unit rumah komersial Type 45 Blok L No. 1 – Grand Tapian Residence dengan cara cicilan dari PT. Bintang Nusantara Andalan sesuai dengan faktur penjualan Nomor : BNA/GTR/20030007;

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa harga 1 (satu) unit rumah Type 45 Blok L No. 1 – Grand Tapian Residence dengan cara cicilan adalah sejumlah Rp. 270.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah);
5. Bahwa pada bulan Desember tahun 2019, Almarhumah Bety Simanjuntak membayar biaya booking fee (uang tanda jadi) sejumlah Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) sesuai dengan faktur penjualan Nomor : BNA/GTR/20030007;
6. Bahwa pada bulan Maret tahun 2020, Almarhumah Betty Simanjuntak memberikan uang DP sejumlah Rp. 54.500.000,- (Lima Puluh Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) sesuai faktur penjualan nomor : BNA/GTR/20030007;
7. Bahwa pada tanggal 12 Maret 2020 almarhumah Ibu Letty Simanjuntak membayar lunas cicilan (angsuran) unit rumah sesuai faktur penjualan Nomor BNA/GTR/20030007;
8. Bahwa pada tanggal 21 Mei 2024 almarhumah Ibu Betty Simanjuntak meninggal dunia yang dibuktikan dengan Surat Keterangan Meninggal Dunia dari kantor Kelurahan Simaremare, Kecamatan Sibolga Utara, Kota Sibolga Nomor 477.3/ 22/SM
9. Bahwa pada bulan September tahun 2024 Termohon Keberatan Domenius Hasibuan yang merupakan suami dari almarhumah Ibu Betty Simanjuntak menghubungi pihak PT BINTANG NUSANTARA ANDALAN agar menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) unit rumah Type 45 Blok L. No. 1- Grand Tapian Residence A/N Betty Simanjuntak yang telah lunas cicilannya pada tanggal 12 Maret 2020
10. Bahwa Pelaku Usaha tidak bersedia menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) unit rumah Type 45 Blok L No. 1- Grand Zapian Residence A/N Betty Simanjuntak kepada Bapak Domenius Hasibuan, dikarenakan almarhumah Ibu Betty Simanjuntak masih memiliki utang yaitu biaya penambahan yang belum dibayarkan sejumlah Rp 64.000.000,- (Enam puluh empat juta rupiah), sementara Pembayaran angsuran sudah lunas;

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Termohon Keberatansangat dirugikan oleh Pemohon Keberatan atas biaya penambahan tersebut dikarenakan biaya harga unit rumah sudah include sebesar Rp. 270.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) yang mana cicilannya telah dilunasi oleh almarhum Betty Simanjuntak pada tanggal 12 Maret 2020;
12. Bahwa Termohon Keberatan meminta agar Pemohon Keberatan menyerahkan Sertifikat Hak Milik satu unit rumah Type 45 Blok L No. 1- Grand Tapan Residence A/N Betty Simanjuntak yang telah lunas cicilannya pada tanggal 12 Maret 2020, dan agar memasang fasilitas/kelengkapan unit rumah yaitu kran air kamar mandi dan karet pengaman jendela kamar dan Pemasangan meteran air;
13. Bahwa didalam fakta persidangan yang diajukan Termohon Keberatan pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Sibolga, Pemohon Keberatan mengakui kesalahan dan kekurangan dalam hal administrasi PT BINTANG NUSANTARA ANDALAN disebabkan karena Pemohon Keberatan tidak membuat kontrak perjanjian (perikatan) secara tertulis terkait biaya penambahan, tetapi hanya saling percaya, dimana hal tersebut Pemohon Keberatan sangat mengada-ada karena tidak saling percaya terkait biaya penambahan, karena yang disetujui antara Pemohon Keberatan dengan Almarhumah Betty Simanjuntak sesuai dengan Denah yang telah disetujui dan ditandatangani antara Pemohon Keberatan dengan Almarhumah Betty Simanjuntak;
Bahwa berdasarkan dalil serta fakta yang telah diuraikan Termohon Keberatan diatas, Mohon Kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :
 1. Menolak Permohonan Keberatan dari Pemohon Keberatan;
 2. menguatkan Putusan BPSK Nomor 02/PTS-Arbitrase/BPSK-Sbg/VI/2024 tanggal 29 November 2024;

Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN-Sbg berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Termohon, kemudian Pemohon mengajukan replik tanggal 23 Januari 2025 yang dibacakan pada sidang tanggal 23 Januari 2025. Atas replik yang diajukan oleh Pemohon, Termohon tidak mengajukan duplik meskipun telah diberikan hak untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil keberatannya Pemohon telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Laporan Aktivitas Piutang Costumer Grand Tapan Residence a.n Costumer Betti Simanjuntak Telah di Nazegelen, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Gambar Denah Bangunan Rumah Awal Type 45 dengan tambahan bentuk sesuai dengan kesepakatan Costumer a.n Betti Simanjuntak dengan Pemohon Telah di Nazegelen selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Rincian Biaya Penambahan/Perubahan Design Rumah sebagai lampiran dari Bukti P-2, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Foto Keramik Lantai sebelum renovasi dan setelah renovasi telah di Nazegelen, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Foto tampak depan atap rumah sebelum di Renovasi dan Setelah di Renovasi telah di Nazegelen, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto Lantai Carport sebelum dan sesudah Renovasi telah di Nazegelen, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Foto Design Rumah dengan Type 45/116 setelah dilakukan Renovasi sesuai permintaan Costumer a.n Betti Simanjuntak telah di Nazegelen, selanjutnya diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-4, P-5, P-6, berupa printout foto tanpa diperlihatkan aslinya dan P-2, P-3, P-7, berupa print out tanpa diperlihatkan aslinya;

Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil keberatannya Pemohon telah mengajukan bukti-bukti saksi berupa:

1. **Efriani Daeli**, di bawah sumpah/janji memberikan keterangan dalam persidangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menerangkan kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan saat ini bekerja di PT. Bintang Nusantara Andalan;
- Bahwa Saksi menerangkan kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan pekerjaan dengan Termohon Keberatan;
- Bahwa Saksi hadir di persidangan ini sehubungan dengan perkara antara Hendri melawan Domenius;
- Bahwa permasalahan antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan adalah perihal penambahan biaya di perumahan Grand Tapan Residence;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai staf admin di PT Bintang Nusantara Andalan;
- Bahwa tugas Saksi untuk menerima cicilan, menjelaskan kepada konsumen jika ada yang membeli rumah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Termohon Keberatan sebagai suami dari almarhum ibu Betti Saksi kenal dengan Termohon Keberatan sebagai suami dari almarhum ibu Betti yang merupakan konsumen dari PT Bintang Nusantara Andalan;
- Bahwa Termohon Keberatan dan almarhum ibu Betti datang ke PT Bintang Nusantara Andalan sekitar 2 (dua) bulan sebelum Ibu Betti meninggal;
- Bahwa pada saat pertama transaksi, Termohon Keberatan tidak hadir yang hadir hanya Ibu Betti saja;
- Bahwa pada saat berlangsung cicilan jika Ibu Betti membayar angsuran, Termohon Keberatan tidak pernah datang;

Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk penambahan bangunan dimohonkan oleh ibu Betti sendiri;
- Bahwa Termohon Keberatan tidak hadir pada saat dilakukan proses atau pembicaraan penambahan bangunan tersebut;
- Bahwa tidak ada pihak yang keberatan atas penambahan tersebut;
- Bahwa untuk penambahan bangunan belum dibayarkan oleh ibu Betti, yang lunas dibayar oleh ibu Betti adalah sejumlah Rp.270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan ukuran tanah 7,25 m x 16 m dan ukuran bangunan 6 m x 11 m;
- Bahwa yang menjadi permasalahan adalah terhadap biaya tambahan;
- Bahwa pihak perusahaan menawarkan kepada konsumen jika ada penambahan, pada saat itu Saksi membawa ibu Betti melihat rumah tahap pertama untuk melihat contoh rumah dan ibu Betti memilih model rumah yang diinginkan pada saat itu dan selanjutnya ibu Betti ingin memakai keseluruhan tanah dengan ukuran 7,25 m x 16 m;
- Bahwa yang menjadi penambahan adalah bertambahnya luas bangunan, penambahan kamar mandi, penambahan kanopi, penambahan keramik carport, penggantian keramik dari ukuran 40 x 40 menjadi granit 60 x 60;
- Bahwa setelah diperhitungkan total nilai untuk penambahan bangunan adalah sejumlah 64 juta rupiah;
- Bahwa setelah ibu Betti meninggal dunia tidak ada ahli waris yang datang ke PT Bintang Nusantara Andalan;
- Bahwa Saksi tidak ingat berapa jumlah yang sudah dibayarkan;
- Bahwa booking fee terhadap pembelian rumah tersebut adalah sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) juta rupiah;
- Bahwa cicilan ibu Betti terhadap pembelian unit rumah tersebut tidak ditentukan akan tetapi bagaimana kesanggupan dari konsumen terkadang ibu Betti membayarkan uang sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) pernah juga membayarkan sejumlah Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), pernah juga membayarkan

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), dan juga pernah membayarkan Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

- Bahwa yang belum dibayarkan oleh ibu Betti adalah sejumlah Rp64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah);
- Bahwa untuk pembayaran untuk tipe 45 telah lunas dibayarkan oleh ibu Betti dan telah dibuat kuitansinya;
- Bahwa Bukti P-1 tersebut merupakan rincian pembayaran Ibu Betti;
- Bahwa Bukti P-2 tersebut merupakan perubahan denah yang ditandatangani oleh Hendri dan ibu Betti;
- Bahwa Saksi menyaksikan penandatanganan perubahan denah rumah antara Hendri dan ibu Betti dan saksi juga yang menggandakan gambar perubahan denah rumah tersebut;
- Bahwa pada gambar awal sesuai katalog terdapat tanah kosong sedangkan dalam gambar perubahan denah tidak terdapat tanah kosong;
- Bahwa pada bukti P-7 adalah gambar tipe standar rumah tersebut;
- Bahwa sebelumnya hanya terdapat satu kamar mandi dirubah menjadi dua kamar mandi, keramik teras diisi penuh sebelumnya yang terpasang keramik hanya 2 meter, dan sebelumnya tidak ada kanopi;
- Bahwa Konsumen dapat mengetahui sisa pembayaran karena dari awal sudah diberitahukan dan juga telah diserahkan gambar awal dan gambar perubahan;
- Bahwa penambahan tersebut dilakukan pada tahun 2021;
- Bahwa Saksi tidak menandatangani gambar perubahan denah tersebut karena Saksi hanya sebagai staf saja;
- Bahwa tidak dibuat Akta Jual Beli atau tanda terima yang nilainya harga unit rumah ditambah dengan harga penambahan karena sudah dari awal seperti itu;
- Bahwa tidak ada orang lain yang menyaksikan perihal penambahan tersebut;

Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Bukti tersebut adalah gambar di mana tidak terdapat kanopi pada tipe 45, dan foto berikutnya adalah rumah Ibu Betti yang sudah terpasang kanopi;
- Bahwa setiap konsumen yang ingin membeli unit rumah, pihak PT Bintang Nusantara Andalan, memperlihatkan contoh rumah dengan beberapa tipe;
- Bahwa Ibu Betti membayar booking fee antara tahun 2021 sampai dengan Tahun 2022;
- Bahwa pihak PT Bintang Nusantara Andalan, menghubungi konsumen dan menawarkan apakah ada perubahan dari tipe standar;
- Bahwa pada saat dilakukan penawaran kepada konsumen untuk dilakukan pada saat dilakukan penawaran kepada konsumen untuk dilakukan penambahan, unit rumah belum jadi. Pada saat itu Saksi menghubungi ibu Betti menyampaikan bahwa akan dimulai pembangunan dan meminta ibu Betti untuk datang untuk melihat apakah ada penambahan dari bentuk standar. Dan pada saat ibu Betti datang ke kantor, Saksi menjelaskan bentuk standar rumah tersebut dan kemudian ibu Betti menyatakan ingin melakukan perubahan yang mana pada saat itu ibu Betti meminta agar kamar lebih besar, ruang tamu lebih besar, kamar mandi menjadi dua, ukuran granit dirubah, penambahan kanopi serta penambahan keramik pada carport;
- Bahwa pihak PT Bintang Nusantara Andalan membuat desain gambar yang pengerjaannya lebih dari satu hari, dan kemudian hasil gambar tersebut diperlihatkan ke ibu Betti dan jika ada perubahan maka akan dikerjakan kembali, selanjutnya jika ibu Betti setuju dengan gambar denah tersebut maka selanjutnya dilakukan penandatanganan terhadap perubahan denah gambar rumah oleh pihak PT Bintang Nusantara Andalan dengan konsumen;
- Bahwa rumah tersebut belum dilakukan Akta Jual Beli;
- Bahwa pembayaran rumah tersebut dilakukan secara cicilan kepada developer bukan melalui Bank;

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang lebih dahulu dilakukan adalah set plan baru kemudian booking fee;
- Bahwa yang dijual oleh developer adalah tanah dan bangunan;
- Bahwa unit bangunan belum jadi, pihak developer menawarkan gambar unit rumah yang di brosur yang merupakan desain baku;
- Bahwa pembangunan dilaksanakan sambil berjalannya pembayaran cicilan oleh konsumen;
- Bahwa penambahan sudah di luar dari gambar standar, kategori masih dalam keadaan standar hanya perubahan bentuk kamar dari sebelumnya berbentuk zigzag menjadi bentuk lurus;
- Bahwa terhadap perubahan bangunan terdapat Rencana Anggaran Biaya (RAB);
- Bahwa biaya tersebut dihitung sesuai dengan ukuran permintaan konsumen di mana telah dibuat desain perubahan, disetujui oleh konsumen dan kemudian ditandatangani oleh konsumen;
- Bahwa tidak ada perjanjian secara tertulis selain rincian biaya tambahan;
- Bahwa tidak ada dibuat perjanjian untuk biaya tambahan;
- Bahwa objek perkara sudah bersertifikat;
- Bahwa sertifikat hak milik atas nama Developer;
- Bahwa tanah tersebut belum atas nama konsumen karena belum balik nama disebabkan belum dilunaskannya biaya tambahan sejumlah Rp64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah);
- Bahwa belum dilakukan serah terima kunci terhadap unit rumah tersebut;
- Bahwa harga standar rumah tersebut telah dibayar lunas;
- Bahwa Bukti P-3 tersebut adalah lampiran gambar perubahan berupa rincian biaya;
- Bahwa penambahan tersebut selesai dikerjakan kurang lebih 1,5 tahun;

Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada kesepakatan antara developer dengan konsumen berapa lama rumah tersebut lunas dibayar;
 - Bahwa rumah tersebut selesai dibangun pada tahun 2023;
 - Bahwa Ibu Betti tidak ada keberatan pada saat sedang berlangsungnya pembangunan penambahan tersebut;
 - Bahwa desain penambahan gambar rumah dengan bentuk rumah saat ini sama dan sesuai;
 - Bahwa Saksi tidak tahu, siapa yang mempunyai kewajiban membayar biaya penambahan sejumlah Rp64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah), setelah ibu Betti telah meninggal dunia;
 - Bahwa jika konsumen meninggal dunia yang menjadi pemilik rumah suami atau anaknya;
 - Bahwa pembayaran tidak dilanjutkan lagi sejak bulan April 2024;
 - Bahwa tidak ada bentuk penagihan dari developer kepada konsumen;
 - Bahwa pihak Termohon Keberatan tidak pernah datang ke PT Bintang Nusantara Andalan pihak Termohon Keberatan tidak pernah datang ke PT Bintang Nusantara menanyakan perihal tanah dan bangunan tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apa yang menjadi persengketaan dan permasalahan;
 - Bahwa di BPSK telah dilakukan mediasi akan tetapi Termohon Keberatan tidak mau membayar biaya tambahan yang diinginkan oleh Termohon Keberatan hanya pelunasan untuk unit standar;
 - Bahwa untuk unit rumah yang telah dilakukan perubahan tidak disebut lagi sebagai tipe 45 karena telah terjadi perubahan bangunan;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apa keputusan dari BPSK;
2. **Poltak Parluhutan Silaban**, di bawah sumpah/janji memberikan keterangan dalam persidangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi menerangkan kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan pekerjaan dengan Pemohon Keberatan;

Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan pekerjaan dengan Termohon Keberatan;
- Bahwa permasalahan Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan adalah penambahan bangunan;
- Bahwa pada saat itu Termohon Keberatan bercerita kepada Saksi perihal belum terbitnya sertifikat terhadap unit bangunan yang telah dibeli oleh istri Termohon Keberatan, sehingga Saksi memberitahukan hal tersebut kepada Pemohon Keberatan dan Pemohon Keberatan memberikan petunjuk agar Termohon Keberatan dapat menyampaikannya kepada saksi Efriani Daeli agar Termohon Keberatan dibantu, dan kemudian Saksi menanyakan kepada saksi Efriani Daeli apa permasalahan Termohon Keberatan dan saksi Efriani Daeli menyampaikan masih ada biaya yang belum diselesaikan oleh Termohon Keberatan yaitu biaya yang belum diselesaikan oleh Termohon Keberatan yaitu penambahan kanopi dan penambahan keramik;
- Bahwa Saksi membeli rumah tipe 36 pada PT Bintang Nusantara Andalan;
- Bahwa proses pembayaran rumah tersebut adalah dengan cara cicilan 5 kali bayar;
- Bahwa terhadap rumah yang Saksi beli Saksi meminta perubahan yaitu terhadap rumah yang Saksi beli Saksi meminta perubahan yaitu penambahan kanopi dan toilet;
- Bahwa harga unit rumah yang Saksi beli adalah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa terhadap penambahan tersebut tidak dilakukan perjanjian misalnya hanya menandatangani gambar perubahan, di mana pada saat itu Saksi meminta penambahan keramik kemudian disepakati harga biaya penambahan tersebut;

Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui ibu Betti membeli unit rumah pada PT Bintang Nusantara Andalan dari orang lain;
 - Bahwa unit rumah yang Saksi beli tersebut sudah sertifikat hak milik atas nama Saksi;
 - Bahwa tidak ada kendala dalam proses balik nama tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal penambahan rumah ibu Betti;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah unit rumah tersebut yang dibeli oleh Saksi tidak tahu apakah unit rumah tersebut yang dibeli oleh ibu Betti telah selesai dibayar lunas;
 - Bahwa Saksi pernah melihat ibu Betti satu kali datang ke kantor PT Bintang Nusantara Andalan;
 - Bahwa Saksi mengetahui adanya perubahan bangunan pada unit rumah yang dibeli Ibu Betti pada saat masalah ini diproses di BPSK;
 - Bahwa yang Saksi ketahui sisa yang belum dibayar oleh ibu Betti adalah sejumlah kurang lebih Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - Bahwa secara kasat mata penambahan terhadap unit rumah tersebut adalah adanya kanopi dan keramik carport;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui secara rinci penambahan apa saja terhadap unit rumah yang dibeli ibu Betti tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui ada perjanjian perihal penambahan bangunan antara PT Bintang Nusantara Andalan dengan ibu Betti;
 - Bahwa Saksi tidak pernah menjadi saksi dalam perjanjian jual beli antara PT Bintang Nusantara Andalan dengan ibu Betti;
 - Bahwa pada saat Saksi bertemu dengan Termohon Keberatan, Termohon Keberatan menceritakan perihal belum terbitnya sertifikat terhadap rumah yang dibeli oleh istri Termohon Keberatan;
- Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya Termohon telah mengajukan bukti -bukti surat berupa:

Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



1. Faktur Penjualan Grand Tapian Residence No. BNA/GTR/20033007 tanggal 12 Maret 2020 kepada Betti Simanjuntak rumah Type 45 Blok M No. 4, selanjutnya diberi tanda bukti TK-1;
2. Salinan Putusan Nomor 02/PTS-Arbitrase/BPSK-Sbg/XI/2024 tanggal 29 November 2024, selanjutnya diberi tanda bukti TK-2;
3. Down payment Grand Tapian Nauli reff No: CP/GTR/24050001 tanggal 4 Mei 2024 nama pelanggan Betti Simanjuntak, selanjutnya diberi tanda bukti TK-3;
4. Denah L-1 Betty Simanjuntak, selanjutnya diberi tanda bukti TK-4;
5. Laporan Aktifitas Piutang Customer periode 01 Maret 2019 sampai dengan 4 Juni 2022 pembayaran Rp.76.500.000,00, selanjutnya diberi tanda bukti TK-5;
6. Laporan Aktifitas Piutang Customer periode 01 Maret 2019 sampai dengan 11 Februari 2022 Rp. 54.500.000,00 yang terdapat catatan tulisan tangan, selanjutnya diberi tanda bukti TK-6;
7. Laporan Aktifitas Piutang Customer periode 01 Maret 2019 sampai dengan 13 Agustus 2022 Rp. 88.500.000,00, selanjutnya diberi tanda bukti TK-7;
8. Laporan Aktifitas Piutang Customer periode 23 Desember 2019 sampai dengan 14 Januari 2023 Rp. 108.500.000,00, selanjutnya diberi tanda bukti TK-8;
9. Laporan Aktifitas Piutang Customer periode 1 Maret 2019 sampai dengan 2 Juli 2022 Rp. 81.500.000,00, selanjutnya diberi tanda bukti TK-9;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Termohon dalam persidangan telah mengajukan saksi sebagai berikut:

1. **Saksi Andri Christanto Malau, M.M.** dibawah janji, yang pada pokoknya menerangkan:

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Termohon Keberatan;
- Bahwa Saksi menerangkan kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Pemohon Keberatan;
- Bahwa sebelumnya Saksi pernah menjadi direksi pada PT Bintang Nusantara Andalan di mana Saksi mengetahui istri Termohon Keberatan membeli rumah di perumahan Grand Tapian Residence dan sampai saat ini Termohon Keberatan belum menerima sertifikat dengan alasan karena Termohon Keberatan belum lunas bayar, dan permasalahan tersebut telah diselesaikan di BPSK di mana gugatan dikabulkan sehingga Pemohon Keberatan menggugat Termohon Keberatan di pengadilan saat ini;
- Bahwa pada waktu Saksi menjadi direksi Saksi telah mencari tahu pada waktu Saksi menjadi direksi Saksi telah mencari tahu permasalahan Termohon Keberatan tersebut dan unit rumah tersebut telah lunas dibayar oleh Termohon Keberatan, akan tetapi Termohon Keberatan masih ditagih untuk biaya penambahan;
- Bahwa penambahan pembangunan tersebut terjadi pada tahun 2020 yang sifatnya di luar dari perjanjian di mana direktur utama yang mempunyai hak untuk persetujuan dilakukannya penambahan;
- Bahwa tidak ada perjanjian tertulis di luar dari harga standar rumah atau harga sesuai katalog, pada dasarnya PT Bintang Nusantara Andalan menjual sesuai dengan harga yang tertera di katalog;
- Bahwa harga unit rumah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) tidak dalam biaya penambahan;
- Bahwa Saksi tidak menyaksikan langsung pada saat dilakukan perjanjian jual beli antara Saksi tidak menyaksikan langsung pada saat dilakukan perjanjian jual beli antara Pemohon Keberatan dan istri

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Termohon Keberatan, akan tetapi pada saat itu Saksi berada di kantor;

- Bahwa untuk persetujuan penambahan adalah ranah dari Direktur Utama di mana penambahan ditawarkan kepada konsumen dan kemudian konsumen menyepakati untuk harga penambahan, di mana harga penambahan berbeda-beda untuk setiap konsumen;
- Bahwa tidak semua konsumen melakukan penambahan terhadap unit rumah yang dibelinya;
- Bahwa Saksi dapat mengetahui adanya penambahan bangunan yang dilihat dari fisik bangunan dan kemudian Saksi menanyakan kepada admin perihal penambahan fisik bangunan;
- Bahwa Saksi tidak hadir pada saat sidang BPSK;
- Bahwa hasil keputusan bpsk dapat dilihat pada situs resmi BPSK di mana semua gugatan Termohon Keberatan dikabulkan;
- Bahwa Saksi keluar dari perusahaan PT Bintang Nusantara Andalan pada 2023 akhir;
- Bahwa Saksi mengetahui terkait penambahan bangunan dengan nilai Rp64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah);
- Bahwa Istri Termohon Keberatan mengetahui adanya penambahan dengan nilai Rp64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah) akan tetapi belum disetujui;
- Bahwa Istri Termohon Keberatan mengizinkan untuk dikerjakan penambahan bangunan tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat rumah yang dibeli oleh istri Termohon Keberatan, dan Saksi melihat semua rumah bentuknya semua sama tidak ada perubahan dan terhadap lantai rumah semua unit memakai granit;
- Bahwa seharusnya hanya terdapat satu kuitansi, tidak ada lagi kuitansi substitusi terhadap biaya penambahan;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan istri Termohon Keberatan serta Pemohon Keberatan secara bersamaan di kantor;

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



- Bahwa Saksi tidak ingat lagi kapan bertemu dengan istri Termohon Keberatan serta Pemohon Keberatan secara bersamaan di kantor;

Menimbang, bahwa pada tanggal 5 Februari 2025 telah diadakan pemeriksaan setempat (*plaats onderzoek*) terhadap objek perkara yang dihadiri oleh Para Pihak, dengan hasil sebagaimana disebutkan dalam berita acara persidangan pemeriksaan setempat;

Menimbang bahwa Pemohon Keberatan dan/atau Kuasanya, dan Termohon Keberatan/Kuasanya telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis pada 6 Februari 2025;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan keberatan Pemohon pada pokoknya adalah supaya Pengadilan Negeri Sibolga membatalkan Putusan BPSK Nomor 02/PTS-Arbitrase/BPSK-Sbg/XI/2024 tanggal 29 November 2024;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa hubungan hukum antara Pemohon dengan Termohon didasari atas adanya Putusan BPSK Nomor 02/PTS-Arbitrase/BPSK-Sbg/XI/2024 tanggal 29 November 2024 terkait jual beli antara istri Termohon Keberatan (Betty Simanjuntak) dengan PT. Bintang Nusantara Andalan yang diwakili oleh Hendri (Pemohon Keberatan) atas 1 (satu) unit rumah type 45 Blok L-No. 1 standard seharga Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) di Grand Tapan Residence dengan cara cicilan;

Menimbang, bahwa dari gugatan, jawaban, replik, dan duplik antara kedua belah pihak yang bersengketa di muka persidangan, dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belah pihak, yaitu apakah benar Putusan BPSK Nomor 02/PTS-Arbitrase/BPSK-Sbg/XI/2024 tanggal 29 November 2024?

Menimbang, berdasarkan ketentuan pasal 283 R.Bg. (pasal 1865 KUHPerdata), maka menjadi kewajiban hukum (*wettelijkplicht/burden of proof*) dari pada Para Pemohon Keberatan untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah (*wettige bewijsmiddelen*) menurut ketentuan pasal 284 R.Bg. (pasal 1866 KUHPerdata), dan sebaliknya Para Termohon Keberatan berhak pula untuk mengajukan bukti lawan (*tegenbewijs*);

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-7 yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya, bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-4, P-5, P-6, berupa printout foto tanpa diperlihatkan aslinya dan P-2, P-3, P-7, berupa print out tanpa diperlihatkan aslinya, dan mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Efriani Daeli dan Poltak Parluhutan Silaban;

Menimbang, bahwa sebaliknya, untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, maka Termohon Keberatan telah mengajukan bukti surat berupa bukti TK-1 sampai dengan TK-9 yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya, dan mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Andri Christanto Malau, M.M.;

Menimbang, berdasarkan hal di atas Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti baik diajukan oleh Pemohon maupun Termohon sepanjang relevan dengan perkara *a quo* dan mengesampingkan bukti selainnya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok keberatan Pemohon, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan tentang tenggang waktu mengajukan keberatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan

Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, dimana telah diatur secara limitatif bahwa tenggang waktu mengajukan keberatan adalah 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak Pelaku Usaha atau Konsumen menerima pemberitahuan putusan BPSK;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TK-2 berupa Putusan BPSK Nomor 02/PTS-Arbitrase/BPSK-Sbg/XI/2024 tanggal 29 November 2024, kemudian Pemohon melakukan pendaftaran keberatan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Sibolga pada tanggal 11 Desember 2024, sehingga batas waktu pengajuan keberatan tersebut masih dalam tenggang waktu yang dimaksudkan dalam Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah BPSK Kota Sibolga berwenang mengadili sengketa perkara *a quo* antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan?";

Menimbang, berdasarkan Pasal 45 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UU No. 8 Tahun 1999), bahwa "penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa";

Menimbang, berdasarkan Pasal 52 huruf (a) UU No. 8 Tahun 1999, bahwa "tugas dan wewenang BPSK meliputi melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara mediasi atau arbitrase atau konsiliasi";

Menimbang, berdasarkan Pasal 9 ayat (2) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2020 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, memuat tugas dan wewenang sebagai berikut:

Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- a. melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
- b. memberikan konsultasi Perlindungan Konsumen;
- c. melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- d. melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- e. menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis dari Konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap Perlindungan Konsumen;
- f. melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa Perlindungan Konsumen;
- g. memanggil Pelaku Usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap Perlindungan Konsumen;
- h. memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli, dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- i. meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan Pelaku Usaha, saksi, saksi ahli, dan/atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan BPSK;
- j. mendapatkan, meneliti, dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- k. memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak Konsumen;
- l. memberitahukan putusan kepada Konsumen dan Pelaku Usaha yang melakukan pelanggaran terhadap Perlindungan Konsumen; dan
- m. menjatuhkan sanksi administratif kepada Pelaku Usaha yang melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

Menimbang, berdasarkan Pasal 17 huruf (b) Keputusan Menteri Perdagangan dan Perindustrian No. 350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa

Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsumen (Kepmen Perdagangan dan Perindustrian No. 350/MPP/Kep/12/2001), bahwa Ketua BPSK menolak permohonan penyelesaian sengketa konsumen apabila permohonan gugatan bukan merupakan kewenangan BPSK;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon dengan Termohon didasari oleh didasari atas jual beli dimana istri Termohon Keberatan (Betty Simanjuntak) membeli 1 (satu) unit rumah type 45 Blok L-No. 1 standard seharga Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) di Grand Tapian Residence dari Pemohon Keberatan dengan cara cicilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Saksi Efriani Daeli dan Poltak Parluhutan Silaban, dikaitkan dengan alat bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6 dan P-7 menyatakan dari proses jual beli rumah tersebut, kemudian terdapat pekerjaan tambahan yang diminta oleh (alm) isteri Termohon Keberatan (Ibu Betty Simanjuntak), yaitu:

- kanopi teras rumah
- lantai granit ruang tamu
- sundaplafond ruang tamu, kamar, dapur, dan kamar mandi
- lantai keramik dan halaman rumah
- bangunan dapur serta
- bangunan samping

Dimana biaya penambahan fasilitas tersebut sebesar Rp64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah) di luar harga rumah type 45 standard. Saksi Efriani Daeli dan Poltak Parluhutan Silaban juga menyatakan bahwa biaya penambahan fasilitas tersebut belum dibayar oleh Termohon Keberatan;

Menimbang, bahwa sebaliknya, untuk membuktikan sangkalannya, Termohon Keberatan mengajukan Bukti TK-1, TK-3, TK-5, TK-6, TK-7, TK-8, TK-9 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Termohon Keberatan telah menyelesaikan kewajibannya namun tetap tidak mendapatkan sertifikat hak milik rumah. Hal ini kemudian diperkuat oleh Saksi Andri Christanto Malau, M.M. yang menyatakan bahwa Pemohon Keberatan pada pokoknya bahwa

Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tidak ada perjanjian tertulis di luar dari harga standar rumah atau harga sesuai katalog, pada dasarnya PT Bintang Nusantara Andalan menjual sesuai dengan harga yang tertera di katalog dan Harga unit rumah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) tidak ada biaya penambahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas dengan adanya hubungan hukum mengenai dugaan penambahan fasilitas sebesar Rp64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah) yang pada pokoknya Pemohon Keberatan menyatakan Termohon Keberatan wanprestasi karena belum membayar biaya penambahan fasilitas tersebut, dan sebaliknya Termohon Keberatan menyatakan telah memenuhi semua prestasinya namun tidak menerima sertifikat hak milik dari Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dapat diketahui ternyata cikal bakal sengketa *a quo* muncul dilatarbelakangi oleh adanya hubungan hukum perjanjian dan dugaan terjadinya cidera janji/wanprestasi dari salah satu pihak, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang disengketakan dalam perkara tersebut bukan merupakan sengketa konsumen, melainkan sengketa perdata umum/biasa yang bukan merupakan kewenangan BPSK sebagaimana berdasarkan yurisprudensi dari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 42K/Pdt.Sus/2013, Putusan Mahkamah Agung nomor 208K/Pdt.Sus/2012, Putusan Mahkamah Agung RI nomor 651K/Pdt.Sus-BPSK/2013, dan Putusan Mahkamah Agung RI nomor 451K/Pdt.Sus-BPSK/2014 yang mempunyai kaidah hukum, bahwa *"BPSK tidak berwenang untuk mengadili sengketa perdata tentang wanprestasi (ingkar janji), karena terhadap sengketa perdata berkaitan dengan wanprestasi bukan termasuk dalam ruang lingkup tugas dan kewenangan BPSK, sebagaimana termuat dalam ketentuan pasal 52 Undang Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Jo. pasal 3 Kepmen Perindag RI No 350/MPP/Kep/2001"*;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa BPSK Kota Sibolga tidak berwenang

Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



untuk mengadili sengketa *a quo*, oleh karena itu Putusan BPSK Nomor 02/PTS-Arbitrase/BPSK-Sbg/XI/2024 tanggal 29 November 2024 harus dibatalkan. Dengan demikian petitum Pemohon Keberatan nomor II (dua) beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Majelis Hakim akan mengadili sendiri perkara sengketa konsumen antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan sebagaimana ketentuan pasal 6 ayat (5) Perma No. 1 Tahun 2006;

Menimbang, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum 2 sampai dengan petitum 7 sebagai berikut:

2. Menyatakan perjanjian mengenai penambahan fasilitas rumah type 45 Blok L No 1 Grand Tapian Residence antara Pemohon Keberatan dengan isteri Termohon Keberatan (ic: Ibu Betty Simanjuntak) adalah sah dan berharga.
3. Menyatakan sah dan berharga biaya penambahan fasilitas rumah type 45 Blok L No 1 Grand Tapian Residence sebesar Rp. 64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah)
4. Menyatakan Termohon Keberatan memiliki utang kepada Pemohon Keberatan sebesar Rp. 64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah), untuk biaya penambahan fasilitas rumah yang dibeli oleh isteri Termohon Keberatan (ic: Ibu Betty Simanjuntak).
5. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar utang biaya pembangunan fasilitas sebesar Rp64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah) kepada Pemohon Keberatan secara tunai dan seketika.
6. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar denda sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan membayar membayar utang kepada Pemohon Keberatan secara tunai dan seketika sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan sah dan berharga penyimpanan Sertipikat Hak Milik (SHM) No 556 oleh Pemohon Keberatan sampai utang Termohon Keberatan dibayar lunas kepada Pemohon Keberatan.

Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melakukan telaah yuridis terhadap petitum 2 sampai dengan petitum 7 tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa petitum-petitum tersebut masih berhubungan dengan adanya hubungan hukum perjanjian dan dugaan terjadinya cidera janji/wanprestasi dan telah Majelis Hakim menyatakan BPSK Kota Sibolga tidak berwenang untuk mengadili sengketa *a quo*, oleh karena itu Putusan BPSK Nomor 02/PTS-Arbitrase/BPSK-Sbg/XI/2024 tanggal 29 November 2024 harus dibatalkan dalam pertimbangan sebelumnya. Berdasarkan hal tersebut dikaitkan juga dengan Pasal 56 UU No. 8 Tahun 1999 dan Pasal 6 Perma No. 1 Tahun 2006 Majelis Hakim berpendapat, bahwa terhadap petitum 2 sampai dengan petitum 7 tersebut karena menyangkut di luar kewenangan mengadili terhadap keberatan putusan BPSK, maka haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sibolga, terjadi adanya pendapat yang berbeda (*dissenting opinion*) yaitu pendapat dari Hakim Anggota I yang berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang RI Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang jo. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas pada pokoknya sebagai berikut:

- Pasal 109 jo. Pasal 1 Angka (2) bahwa Organ Perseroan adalah Rapat Umum Pemegang Saham, Direksi, dan Dewan Komisaris;
- Pasal 109 jo. Pasal 1 Angka (5) jo. Pasal 92 bahwa Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan sdrta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar; Pasal 92 Ayat (2) bahwa Direksi berwenang menjalankan pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sesuai dengan kebijakan yang dipandang tepat, dalam batas yang ditentukan dalam Undang-Undang ini dan/atau anggaran dasar;

- Pasal 98 Ayat (1) bahwa Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan. (2) Dalam hal anggota Direksi terdiri lebih dari 1 (satu) orang, yang berwenang mewakili Perseroan adalah setiap anggota Direksi, kecuali ditentukan lain dalam anggaran dasar. (3) Kewenangan Direksi untuk mewakili Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah tidak terbatas dan tidak bersyarat, kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, anggaran dasar, atau keputusan RUPS. (4) Keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang ini dan/atau anggaran dasar Perseroan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan BPSK Kota Sibolga Nomor 02/PTS-Arbitrase/BPSK-Sbg/XI/2024 tanggal 29 November 2024 (*vide*: bukti surat T.K-II) pada pokoknya diketahui pihak Tergugat awal dalam perkara BPSK *a quo* ialah PT Bintang Nusantara Andalan sebagai badan hukum;

Menimbang, bahwa setelah mencermati halaman 2 (bagian identitas para pihak) Permohonan Keberatan Pemohon tanggal 10 Desember 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sibolga pada tanggal 11 Desember 2024 dalam Register Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg, diketahui ternyata sebagai Pemohon Keberatan *a quo* ialah Hendri dalam kapasitas orang perorangan, sebab dalam permohonan tersebut sebagai pihak Pemohon tidak tertulis, yaitu PT Bintang Nusantara Andalan sebagai badan hukum yang diwakili oleh Direksi....dst.;

Menimbang, bahwa selain itu setelah mencermati Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2025 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan PN Sibolga dengan nomor 036 SK/HK/2/2025 tanggal 3 Februari 2025 pada pokoknya ternyata Pemohon Keberatan dalam kapasitas orang perorangan memberikan kuasa kepada advokatnya/Kuasanya, karena tertulis dalam surat kuasa khusus tersebut sebagai pemberi kuasa "Hendri, Lahir di Sibolga 02 September 1969, Laki-Laki, Wiraswasta, beralamat di Jalan Imam Bonjol

Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 59, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sibolga, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 1273020209690002". Selain itu, dalam surat kuasa khusus tersebut tidak ada menerangkan kapasitas Hendri sebagai yang mewakili badan hukum bernama PT Bintang Nusantara Andalan;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan Surat Edaran MA RI Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pemberlakuan Hasil Rumusan Rapat Pleno Kamar MA RI Tahun 2024 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi pengadilan angka B huruf (1) pada pokoknya memperhatikan ketentuan Pasal 189 Rbg mengatur "karena jabatannya Hakim wajib bermusyawarah mencukupi alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak", maka Hakim diperbolehkan untuk memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya dengan mendasarkan pada data yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan yang ada dalam Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP);

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada SEMA Nomor 2 Tahun 2024 di atas, maka setelah Majelis Hakim memeriksa data pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) PN Sibolga yang juga sinkron pada aplikasi *E-Court* dihubungkan dengan surat Permohonan Keberatan *a quo* pada pokoknya bahwa ternyata juga tertulis Pemohon Keberatan perkara *a quo* ialah Hendri (orang perorangan/*natural person*), bukan PT Bintang Nusantara Andalan sebagai badan hukum (*rechtspersoon*);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka Hakim Anggota I berpendapat bahwa Permohonan Keberatan Pemohon kabur/tidak jelas dan Pemohon sebagai orang perorangan (*natural person*) tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan Permohonan Keberatan perkara *a quo*, sehingga Hakim Anggota I berpendapat bahwa Permohonan Keberatan Pemohon harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan Keberatan Pemohon tidak dapat diterima, maka Pemohon harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa musyawarah untuk mencapai mufakat telah dilakukan bersungguh-sungguh, namun tidak tercapai mufakat, maka putusan diambil dengan suara terbanyak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan Pemohon Keberatan dapat dikabulkan sebagian dan menolak permohonan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Keberatan ada di pihak yang kalah maka Termohon Keberatan dihukum membayar biaya perkara ini yang jumlah ditetapkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2006 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Keberatan sebagian;
2. Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Sibolga tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Membatalkan Putusan BPSK 02/PTS-Arbitrase/BPSK-Sbg/XI/2024 tanggal 29 November 2024;
4. Menolak permohonan Pemohon Keberatan selain dan selebihnya;
5. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar keseluruhan biaya perkara ini sejumlah Rp835.000,00 (delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sibolga, pada hari Senin tanggal 10 Februari 2025, oleh kami, Yura Pratama Yudhistira, S.H., sebagai Hakim Ketua, Fitrah Akbar Citrawan, S.H., M.H. dan Edwin Yonatan Sunarjo, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan

Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Pengadilan Negeri Sibolga Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg tanggal 11 Desember 2024, putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal **11 Februari 2025** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, Arifmen Kristian Lase, S.H., Panitera Pengganti serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga kepada Para Pihak.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fitrah Akbar Citrawan, S.H., M.H.

Yura Pratama Yudhistira, S.H.

Edwin Yonatan Sunarjo, S.H.

Panitera Pengganti,

Arifmen Kristian Lase, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp75.000,00;
3. Pemberitahuan PS.....	:	Rp700.000,00;
4. PNPB PS.....	:	Rp10.000,00;
5. Materai.....	:	Rp10.000,00;
6. Redaksi.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<hr/> Rp835.000,00;

Halaman 36 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg