



PUTUSAN
Nomor 796 K/Pdt.Sus-BPSK/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara perdata khusus tentang Sengketa Konsumen pada tingkat kasasi memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

PT ANUGERAH DUTA MANDIRI, diwakili oleh Laurence M Takke, Direktur Utama, berkedudukan di Kemang View Apartment, Jalan Raya Pekayon, Kota Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fery Mahendra, S.H., M.H., C.L.A., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Ciracas Nomor 3, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2018;
Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan;

L a w a n

DEWA PUTU HIMAWAN MERTA JAYA, bertempat tinggal di Jalan Warakas VI Gang 17 RT.05 RW.12 Kelurahan Warakas, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Thomas E. Tampubolon, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Selmis Kavling 4&5, Jalan Asem Baris Raya 52, Jakarta Selatan 12830, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2018;
Termohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, ternyata Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 019/BPSK-BKS/2017, tanggal 24 Oktober 2017 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 796 K/Pdt.Sus-BPSK/2018



2. Menyatakan Tergugat telah melanggar Undang Undang RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat atas biaya perbaikan unit Apartment sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
4. Membebaskan Penggugat atas pembayaran biaya pemeliharaan setiap bulannya sampai dengan terpenuhinya Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Apartment Kemang View serta dilakukannya serah terima PSU Apartment Kemang View dari Tergugat kepada Perhimpunan Penghuni;
5. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan amar putusan dalam perkara *a quo*;

Bahwa, terhadap amar putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi tersebut, Pemohon Keberatan telah mengajukan keberatan di depan persidangan Pengadilan Negeri Bekasi agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan keberatan atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi Nomor 019/BPSK-BKS/2017, tanggal 24 Oktober 2017;

Mengadili sendiri:

1. Menyatakan Pemohon Keberatan tidak melanggar Undang Undang RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
2. Menyatakan Pemohon Keberatan adalah pengembang yang beriktikad baik;
3. Menyatakan tidak berdasarkan hukum perhitungan ganti rugi dalam perkara *a quo*;
4. Menolak ganti rugi dalam perkara *a quo* atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima ganti rugi tersebut;
5. Menolak selain dan selebihnya;

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dan atau Majelis Hakim yang

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 796/K/Pdt.Sus-BPSK/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan mengajukan penambahan dan perubahan gugatan yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima gugatan keberatan atas putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon Keberatan/dahulu selaku Penggugat tidak berkapasitas untuk mengajukan gugatan di Badan Perlindungan Sengketa Konsumen sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 Pasal 1 ayat (2) tentang Perlindungan Konsumen;
3. Menyatakan bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara Nomor 019/BPSK-BKS/2017;
4. Menyatakan semua perselisihan yang timbul dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 176/KVA/APPMH/PPJB-BTS/BAP/IV/2014 antara Pemohon Keberatan/dahulu Tergugat dengan Termohon Keberatan/dahulu Penggugat dengan segala akibat hukumnya adalah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Bekasi;
5. Membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi Nomor 019/BPSK-BKS/2017, tanggal 24 Oktober 2017;

Mengadili sendiri:

1. Menyatakan Pemohon Keberatan adalah Pengembang beriktikad baik dan telah menjalankan usahanya sesuai dengan Undang Undang RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang Undang lainnya;
2. Menyatakan tidak berdasarkan hukum perhitungan ganti rugi dalam perkara *a quo*;
3. Menolak ganti rugi dalam perkara *a quo* atau setidak-tidaknya

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 796 K/Pdt.Sus-BPSK/2018



menyatakan tidak dapat diterima ganti rugi tersebut;

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dan atau Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, terhadap keberatan tersebut, Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 640/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Bks., tanggal 31 Januari 2018 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan permohonan keberatan dari Pemohon Keberatan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp181.000,00 (seratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut dibacakan dengan hadirnya Kuasa Pemohon Keberatan maupun kuasa Termohon Keberatan pada tanggal 31 Januari 2018, terhadap putusan tersebut Pemohon Keberatan dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2018 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Februari 2018, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 640/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Bks., *juncto* Nomor 6/Akta.K/2018/PN.Bks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut telah disampaikan kepada Termohon Kasasi pada tanggal 28 Maret 2018, namun Termohon Keberatan tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta keberatan-keberatannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 796 K/Pdt.Sus-BPSK/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Februari 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Kasasi/dahulu Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima gugatan keberatan atas putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon Keberatan/dahulu selaku Penggugat tidak berkapasitas untuk mengajukan gugatan di Badan Perlindungan Sengketa Konsumen sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 Pasal 1 ayat (2) tentang Perlindungan Konsumen;
3. Menyatakan bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara Nomor 019/BPSK-BKS/2017;
4. Menyatakan semua perselisihan yang timbul dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 176/KVA/APPMH/PPJB-BTS/BAP/IV/2014 antara Pemohon Keberatan/dahulu Tergugat dengan Termohon Keberatan/dahulu Penggugat dengan segala akibat hukumnya adalah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Bekasi;
5. Membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi Nomor 019/BPSK-BKS/2017, tanggal 24 Oktober 2017;

Mengadili sendiri:

1. Menyatakan Pemohon Keberatan adalah Pengembang beriktikad baik dan telah menjalankan usahanya sesuai dengan Undang Undang RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang Undang lainnya;
2. Menyatakan tidak berdasarkan hukum perhitungan ganti rugi dalam perkara *a quo*;
3. Menolak ganti rugi dalam perkara *a quo* atau setidaknya tidaknya

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 796 K/Pdt.Sus-BPSK/2018

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

menyatakan tidak dapat diterima ganti rugi tersebut;

Apabila Ketua Mahkamah Agung RI dan atau Majelis Hakim Agung yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa keberatan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 20 Februari 2018, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terlepas dari lewatnya waktu 14 (empat belas) hari Pemohon Keberatan mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Bekasi, namun oleh karena Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi telah melampaui wewenang/tidak berwenang memutus perkara *a quo*, maka Putusan Pengadilan Negeri Bekasi perlu dibatalkan dengan pertimbangan sebagai berikut:
- Bahwa hubungan hukum antara Pemohon Keberatan/Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi/Termohon Keberatan adalah berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 176/KV/APPMH/PPJB-BTS/BAP/IV/2014, tanggal 25 September 2014 yang berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak, sehingga jika ada salah satu pihak tidak memenuhi isi Perjanjian maka terjadi wanprestasi, yang mana perkara wanprestasi *a quo* adalah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Bekasi dan bukan kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi, apalagi dalam Perjanjian tersebut telah ada klausula yang menentukan pilihan hukum, yakni untuk menyelesaikan sengketa di Pengadilan Negeri Bekasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT ANUGERAH DUTA MANDIRI tersebut, dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 796 K/Pdt.Sus-BPSK/2018

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

Bekasi Nomor 640/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Bks., tanggal 31 Januari 2018, serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dikabulkan, maka Termohon Kasasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan;

Memperhatikan, Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen, Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT ANUGERAH DUTA MANDIRI**, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 640/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Bks., tanggal 31 Januari 2018;

MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
 - Membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi Nomor 019/BPSK-BKS/2017, tanggal 24 Oktober 2014;
3. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan, yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 27 Agustus 2018 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 796 K/Pdt.Sus-BPSK/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd/. Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd/. Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	: Rp 6.000,00
2. Redaksi	: Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	: Rp489.000,00 +
Jumlah	: Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata Khusus

RAHMI MULYATI, S.H., M.H.
NIP. 19591207 198512 2 002

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 796 K/Pdt.Sus-BPSK/2018