



PUTUSAN
No. 077 K/Pdt.Sus/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata khusus Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara :

BOEDI SOESANTO, umur 42 tahun, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan H.O.S. Cokroaminoto No. 193 RT. 014 RW. 004, Kelurahan Tegalrejo, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. R.M.H. Setyohardjo, SH., 2. R. Herkus Wijayadi, SH., 3. Ahmad Fauzan, SH., dan 4. Yuni Hamdanah, SH., pekerjaan Advokat/ Konsultan Hukum, beralamat kantor di Jalan Taman Siswa, Nyutran MG. II/232, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2010; Pemohon Kasasi dahulu Konsumen/Pengadu/Penggugat/ Termohon Keberatan;

m e l a w a n :

BENNY GUNAWAN, tempat/tanggal lahir : Wonosobo, 08 September 1949, bertempat tinggal di Jalan Sisingamangaraja No. 61 RT. 02 RW. 06, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selaku Direktur Utama PT. Tirta Segara Biru, berkedudukan di Kantor Pusat di Komplek Sentra Niaga Boulevard Hijau Kav. 33-35 Medan Satria, Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Andi Rais, SH., MH. dan Fajar Setia Kusumah, SH., pekerjaan Advokat/Pengacara, beralamat kantor di Jalan Langenarjan Lor No. 16 A Kraton Yogyakarta 55131, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2010; Termohon Kasasi dahulu Pelaku Usaha/Teradu/Tergugat/ Pemohon Keberatan;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Konsumen/Pengadu/Penggugat/Termohon Keberatan telah mengajukan keberatan terhadap sekarang Termohon Kasasi dahulu Pelaku Usaha/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Teradu/Tergugat/Pemohon Keberatan di muka persidangan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Pelaku Usaha/Teradu/Tergugat/Pemohon Keberatan dalam surat keberatannya terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta No. 11/Abs/BPSK-YK/VI/2009 tanggal 14 Juli 2009, tertanggal Juni 2010 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta dibawah No. 73/PDT.G.BPSK/2010/PN.YK. tanggal 15 Juli 2010 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Sehubungan dengan adanya putusan dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta No. 11/Abs/BPSK-YK/VI/2009 tanggal 14 Juli 2009, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat/Pengadu/Konsumen untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat/Pengadu/Konsumen sah;
3. Menyatakan Tergugat/Teradu/Pelaku Usaha telah melanggar Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
4. Menghukum Tergugat/Teradu/Pelaku Usaha untuk menyerahkan hak-hak konsumen berupa tanah di Perum. Casa Grande Kavling 125 dengan luas 441 m2 sebagaimana bukti P-19 kepada Penggugat/ Pengadu/Konsumen yang bernama Boedi Susanto;
5. Menghukum Tergugat/Teradu/Pelaku Usaha untuk menghilangkan fee pembangunan sebesar 10% yang diatur dalam perjanjian kesepakatan bersama;
6. Menghukum Tergugat/Teradu/Pelaku Usaha untuk mengadakan Akta Jual Beli atas tanah tersebut angka 4;
7. Menyatakan Penggugat/Pengadu/Konsumen berhak membangun sendiri sesuai gambar rancang dan/atau menjual tanah tersebut kepada siapapun;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum dari Tergugat/Teradu/Pelaku Usaha;
9. Menolak gugatan Penggugat/Pengadu/Konsumen selain dan selebihnya;

Bahwa atas putusan dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta No. 11/Abs/BPSK-Yk/VI/2009 tanggal 14 Juli 2009 tersebut di atas, dengan ini Pemohon Keberatan menyatakan keberatan;

Adapun permohonan ini diajukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

- A. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karena perkara a quo bukan sengketa konsumen;



1. Bahwa dalam pertimbangan hukum halaman 15, Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta mempertimbangkan sebagai berikut, kami kutip :

“Penggugat/Pengadu/Konsumen adalah konsumen sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Berdasarkan bukti-bukti tersebut Penggugat/ Pengadu/Konsumen adalah konsumen dari Tergugat/Teradu/Pelaku Usaha”.

Padahal senyatanya, definisi hukum tentang konsumen diatur dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi, kami kutip :

Pasal 1

Dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan :

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

Dari definisi hukum di atas dapat disimpulkan bahwa konsumen adalah orang pemakai, sehingga unsur telah memakai barang dan/atau jasa menjadi mutlak dipenuhi agar seseorang dapat dikategorikan sebagai konsumen. Sedangkan dalam posita dan petitum Termohon Keberatan yang kemudian dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta yang kemudian dijadikan amar putusan, Termohon Keberatan meminta agar Pemohon Keberatan menyerahkan barang berupa tanah yang telah dibelinya. Hal ini berarti bahwa Termohon Keberatan belum memakai barang tersebut, sehingga belum memenuhi kriteria hukum sebagai konsumen. Dengan demikian, sengketa yang muncul dalam perkara a quo bukanlah sengketa konsumen.

2. Bahwa jika dicermati lebih lanjut, perkara a quo dengan No. Register No. 11/ Abs/BPSK-Yk/VI/2009 pada dasarnya adalah mengenai sengketa jual beli tanah, yang mana hal tersebut tertuang dalam surat gugatan/aduan dari Termohon Keberatan, yang kemudian diakui oleh Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta dalam pertimbangan hukum halaman 15 yang berbunyi, kami kutip :

“..... berdasarkan bukti P-7 dan P-8, pembelian tanah sebagaimana bukti P-19 telah lunas”;

Dan lebih lanjut dalam pertimbangan hukum Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta halaman 17 yang berbunyi, kami kutip :



“..... dan menyangkut jual beli tanah maka petitum ini wajar dan sudah pada tempatnya”.

Dari sini dapat dilihat bahwa pada prinsipnya Termohon Keberatan mendalilkan bahwa dirinya telah membeli tanah dari Pemohon Keberatan namun tanah tersebut belum diserahkan oleh Pemohon Keberatan. Maka dapat disimpulkan bahwa perkara a quo sebenarnya adalah sengketa jual beli tanah yang merupakan sengketa keperdataan biasa, sehingga tidak memenuhi kualifikasi sengketa konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 1 huruf 8 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia No. 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang berbunyi, kami kutip :

Pasal 1

Dalam Keputusan ini yang dimaksud dengan :

8. Sengketa konsumen adalah sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa;

Jika merujuk pada ketentuan di atas, maka salah satu unsur mutlak yang harus dipenuhi agar suatu sengketa menjadi sengketa konsumen adalah terpenuhinya unsur mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa. Sedangkan dari uraian di atas dapat ditarik kesimpulan yang tidak terbantahkan bahwa Termohon Keberatan mengakui sama sekali belum mengkonsumsi barang atau memanfaatkan jasa objek sengketa, sehingga sengketa ini tidak memenuhi kualifikasi sengketa konsumen sebagaimana dikehendaki oleh hukum dan peraturan yang berlaku. Oleh karenanya, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

- B. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta dalam memutus perkara a quo kurang cukup mempertimbangkan dengan seksama dan lengkap (onvoldoende gemotiverd);

Bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta dalam memutus perkara a quo kurang cukup mempertimbangkan dengan seksama dan lengkap yang mengakibatkan putusan tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum yang tidak lengkap dan sempurna yang dapat mengancam keabsahan putusan itu sendiri;

Dalam pertimbangan halaman 16, Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta mempertimbangkan bahwa Pemohon Keberatan telah terbukti melanggar ketentuan Pasal 7 huruf c Undang-Undang No. 8 Tahun



1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi : "kewajiban pelaku usaha adalah memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif";

Namun sekonyong-konyong Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta juga mempertimbangkan, "berdasarkan ketentuan ini Pelaku usaha wajib menyerahkan barang yang telah dibeli oleh Penggugat/Pengadu/Konsumen."

Pertimbangan ini jelas-jelas sangat tidak relevan dan tidak disertai dengan pertimbangan hukum yang lengkap mengenai hubungan antara kewajiban melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif dengan kewajiban menyerahkan barang-barang yang telah dibeli oleh Penggugat/Pengadu/Konsumen;

Pertimbangan seperti ini dengan menggunakan Pasal 7 huruf c Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen lagi-lagi digunakan oleh Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta dalam pertimbangan hukum halaman 16-17 untuk mengabulkan petitum ke 4, 5, 6, 9, 12 yang kesemuanya tidak memuat pertimbangan mengenai relevansi antara Pasal 7 huruf c Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dengan petitum yang dikabulkan;

Di sini dapat dilihat bahwa Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta terlalu memaksakan untuk mencari dan mencocok-cocokan pasal untuk menyalahkan Pemohon Keberatan, yang ternyata pasal tersebut justru sangat tidak relevan bahkan tidak dijelaskan sama sekali perbuatan manakah dari Pemohon Keberatan yang dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar Pasal 7 huruf c Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Padahal seharusnya menurut hukum bahwa setiap putusan yang diambil harus didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat serta relevan;

C. Telah Terjadi Error in Persona Dikarenakan Termohon Keberatan Tidak Cermat Dalam Memposisikan Pihak Tergugat/Teradu/Pelaku Usaha;

Dalam gugatannya di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta, Termohon Keberatan memposisikan sebagai pihak Tergugat/ Teradu/Pelaku Usaha dalam perkara a quo adalah PT. Tirta Segara Biru (PT. Hasana Damai Putra), yang kemudian dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta. Secara sekilas mata dapat dilihat ada 2 (dua) pihak yang diposisikan sebagai Tergugat/Teradu, yaitu PT. Tirta Segara Biru dan PT. Hasana Damai Putra. Namun kedua pihak ini tidak dipisahkan menjadi Tergugat 1 dan Tergugat 2, melainkan sama-sama diposisikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Tergugat. Hal ini jelas-jelas sangat membingungkan, karena PT. Tirta Segara Biru dan PT. Hasana Damai Putra merupakan dua badan hukum yang berbeda dan tidak ada hubungan hukum diantara keduanya. Hal ini menimbulkan tanda tanya besar, pihak mana sebenarnya yang digugat oleh Termohon Keberatan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta dalam perkara a quo ? Yang pada akhirnya menimbulkan konsekuensi hukum lebih besar lagi yaitu siapa yang berkewajiban melaksanakan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta tersebut ? Namun sayangnya kerancuan seperti ini sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta;

D. Telah terjadi pengakuan tanggung jawab dari Direksi, Komisaris, dan Pemegang Saham PT. Tirta Segara Biru yang lama atas seluruh kewajiban hukum yang muncul setelah adanya pembelian saham dan perubahan susunan pengurus PT. Tirta Segara Biru.

1. Bahwa sebagaimana didalikan oleh Termohon Keberatan, bahwa pembelian tanah kavling dilakukan oleh Termohon Keberatan melalui H.M. Jaril pada tanggal 2 Mei 2001;
2. Bahwa berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Perseroan Terbatas PT. Tirta Segara Biru, yang dibuat oleh Notaris Edi Priyono, SH., Notaris di Jakarta dalam Akta No. 19 tanggal 7 Juli 2003, terdapat klausul yang berbunyi :
“..... apabila ada tuntutan/gugatan dan/atau tagihan baik sekarang maupun di kemudian hari yang berkaitan dengan kewajiban-kewajiban dan/atau apapun juga yang harus dipenuhi dan/atau diselesaikan oleh Perseroan dan/atau para pemegang saham sebelum pelaksanaan dan/atau pada saat dan/atau setelah Rapat ini yang diakibatkan oleh tindakan Direksi dan/atau Komisaris dan/atau Perseroan dan/atau Pemegang Saham sebelum pelaksanaan Rapat ini tetap menjadi beban dan tanggung jawab Direksi dan/atau Komisaris dan/atau Para Pemegang Saham sebelum rapat ini untuk menyelesaikan dan seluruh resiko dan biaya akan ditanggung oleh Direksi dan/atau Komisaris dan/atau Para Pemegang Saham sebelum rapat ini serta Direksi dan/atau Komisaris dan/atau Para Pemegang Saham sebelum Rapat ini membebaskan dari segala tanggung jawab kepada Direksi dan/atau Komisaris dan/atau Para Pemegang Saham setelah rapat ini dari segala Gugatan/tuntutan dan/atau tagihan berupa kewajiban-kewajiban dan/atau apapun juga tersebut dari Pihak lain.....”;
3. Bahwa berdasarkan klausul sebagaimana diuraikan dalam poin 2 di atas, maka segala hal permasalahan yang terkait dengan jual beli tanah yang terjadi sebelum tanggal 7 Juli 2003 tidak lagi menjadi tanggung jawab PT. Tirta Segara Biru maupun pengurus dan pemegang sahamnya, sehingga gugatan

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)



yang diajukan oleh Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta tidak tepat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pemohon Keberatan mohon kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta agar memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Keberatan dari Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum sengketa dalam perkara a quo bukan merupakan sengketa konsumen;
3. Menyatakan secara hukum Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta tidak berwenang mengadili perkara a quo;
4. Menyatakan secara hukum membatalkan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta No. 11/Abs/BPSK-Yk/VI/2009 tanggal 14 Juli 2009;
5. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (Ex Aequo Et Bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Termohon Keberatan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

PERMOHONAN KEBERATAN DALUWARSA;

1. Bahwa Titel Permohonan Keberatan dari Pemohon Keberatan adalah tentang :
“Permohonan Keberatan atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta No. 11/ABS/BPSK-YK/VI/2009 tertanggal 14 Juli 2009,”

Bahwa merupakan suatu fakta hukum yang tidak dapat diingkari oleh Pemohon Keberatan bahwa Permohonannya tersebut atas dasar Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang secara Lex Specialis tunduk dan diatur dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, termasuk menggunakan Hukum Acara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen bukan tunduk pada Hukum Acara Perdata pada Umumnya.

Bahwa Permohonan Keberatan yang dibuat oleh Pemohon Keberatan pada tanggal Juni 2010 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 15 Juli 2010 dengan Register Perkara No. 73/Pdt.G.BPSK/2010/PN.Yk adalah cacat hukum karena sudah lampau waktu (daluwarsa), sebab bertentangan dengan Hukum Acara tentang Tata Cara dan Tenggang Waktu mengajukan Permohonan Keberatan sebagaimana diatur dalam :
Vide :



- a. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 56 ayat (2) :

“Para Pihak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah menerima pemberitahuan putusan tersebut”.

- b. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Bab II Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen;

Pasal 5 ayat (1) :

“Keberatan diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pelaku usaha atau konsumen menerima pemberitahuan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen”;

Bahwa Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta telah diputus pada tanggal 14 Juli 2009, artinya waktu untuk mengajukan Permohonan Keberatan yang dibuat oleh Pemohon Keberatan pada tanggal 14 Juli 2010 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 15 Juli 2010 dengan Register Perkara No. 73/Pdt.G.BPSK/2010/PN.Yk. adalah telah melebihi waktu yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan. Dan Hukum Acara yang digunakan dalam perkara a quo adalah Hukum Acara yang telah sesuai dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lex Specialist Derogat Lex Generalis), bukan Hukum Acara Umum;

Bahwa terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta No. 11/Abs/BPSK-YK/VI/2009 tertanggal 14 Juli 2009 sebelumnya telah 2 (dua) kali diajukan Permohonan Keberatan pada Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Register Perkara :

1. No. 80/Pdt.G.BPSK/2009/PN.Yk. tertanggal 16 September 2009;
2. No. 116/Pdt.G.BPSK/2009/PN.Yk. tertanggal 18 Januari 2010;

Kemudian sekarang diajukan lagi Permohonan Keberatan dengan Register Perkara No. 73/Pdt.G.BPSK/2010/PN.Yk. dengan Titel Permohonan Keberatan Yang Sama yaitu mengenai Keberatan atas Putusan Badan Penyelesaian Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta, dengan demikian Permohonan Keberatan Pemohon Keberatan adalah mengada-ada (helemaal op gemaakt) dan hanya mengulur-ulur waktu saja untuk menyerahkan Hak Milik Termohon Keberatan, sehingga sepatutnyalah Permohonan Keberatan tersebut ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (niet on vankelijk verklaard);



Bahwa landasan hukum pemeriksaan perkara antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan ini adalah berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta yang memutus perkara a quo tersebut telah memeriksa dan memutus secara benar dan tepat (Redelijk) sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku, dimana Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ini merupakan Lex Specialis Derogat Lex Generalis (yang artinya secara khusus Undang-Undang tersebut mengatur mengenai sengketa antara Pelaku Usaha dan Konsumen), dengan demikian Permohonan Keberatan dari Pemohon Keberatan dengan Register Perkara No. 73/Pdt.G.BPSK/2010/PN.Yk. adalah telah lewat waktu/lampau waktu (daluwarsa), sehingga Permohonan Keberatan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet on vankelijk verklaard);

2. Bahwa Permohonan Keberatan dari Pemohon Keberatan adalah sangat mengada-ada (helemaal op gemaakt), karena bertentangan dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Bab III Tata Cara Pemeriksaan Keberatan dalam Pasal 6 ayat (3), yang berbunyi :

“(3) Keberatan terhadap putusan arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dapat diajukan apabila memenuhi persyaratan pembatalan putusan arbitrase sebagaimana diatur dalam Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1990 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu :

- a. Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;
- b. Setelah putusan arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh pihak lawan, atau;
- c. Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa”;

Dengan demikian jelaslah bahwa Permohonan Keberatan dari Pemohon Keberatan tidak jelas mengenai apa yang dimohonkan, sehingga Permohonan Keberatan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet on vankelijk verklaard);

3. Bahwa patut untuk diketahui oleh Pemohon Keberatan, apabila proses pemeriksaan permohonan keberatan ini pun telah berjalan sampai pada proses/tahap pemeriksaan tingkat Kasasi, dimana Pemohon Keberatan telah mengajukan memori kasasinya tertanggal 08 Februari 2010 melalui Kepaniteraan Pengadilan



Negeri Yogyakarta dan telah Termohon Keberatan jawab pula dalam kontra memori kasasinya Termohon Kasasi tertanggal 22 Februari 2010 melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pula, namun kemudian Termohon Keberatan menerima Surat Pencabutan Kasasi dari Pemohon Keberatan atas perkara perdata Register No. 116/Pdt.G.BPSK/2010/PN.Yk. tertanggal 15 Juli 2010, dengan demikian menurut Hukum Acaranya perkara a quo telah gugur, sehingga Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta No. 11/Abs/BPSK-YK/VI/2009 tertanggal 14 Juli 2009 tersebut telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (Inkracht van gewijsde);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Yogyakarta telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 73/Pdt.G.BPSK/2010/PN.Yk. tanggal 30 Agustus 2010 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Konsumen/Pengadu/Penggugat/Termohon Keberatan untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan permohonan Pelaku Usaha/Teradu/Tergugat/Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Yogyakarta tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara No. 11/Abs/BPSK-YK/VI/2009;
3. Menyatakan bahwa Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Yogyakarta No. 11/Abs/BPSK-YK/VI/2009 tanggal 14 Juli 2009 yang dibacakan pada persidangan tanggal 16 Juli 2009, batal demi hukum;
4. Menghukum Termohon Keberatan dan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 191.000,- (seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Konsumen/Pengadu/Penggugat/Termohon Keberatan pada tanggal 30 Agustus 2010 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Konsumen/Pengadu/Penggugat/Termohon Keberatan (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Agustus 2010) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 02 September 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 73/Pdt.G.BPSK/2010/PN.YK. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 September 2010;



Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi dahulu Pelaku Usaha/ Teradu/ Tergugat/Pemohon Keberatan yang pada tanggal 29 Oktober 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Konsumen/Pengadu/Penggugat/ Termohon Keberatan diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 25 Oktober 2010;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Konsumen/Pengadu/Penggugat/Termohon Keberatan dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

I. DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa Judex Facti Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut adalah telah keliru dan tidak tepat (onredelijk) dalam penerapan hukumnya karena dengan pertimbangan hukum yang terlalu summier atau kurang memperhatikan fakta-fakta yang sebenarnya atau kurang cukup dalam mempertimbangkan hukumnya (onvoldoende gemotiveerd), sehingga putusan tersebut adalah menyesatkan dan menyinggung rasa keadilan (onrechtvaardig), karena sama sekali tidak mencermati fakta-fakta yang sesungguhnya terjadi (feitelijk), dengan demikian Putusan Judex Facti tersebut cacat hukum dan harus dibatalkan (vernietigbaar).

Vide :

- a. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 16-12-1970 Reg. No. 492 K/Sip/1970, Putusan M.A.R.I tanggal 21-2-1980 Reg. No. 820 K/Sip/1977 dan putusan M.A.R.I tanggal 26-6-2003 Reg. No. 2778 K/Pdt/2000,
"Apabila Hakim (Judex Facti) kurang cukup mempertimbangkan sehingga merupakan pertimbangan Hakim yang kurang cukup (onvoldoende gemotiveerd), maka putusan adalah cacat hukum dan dapat dibatalkan (vernietigbaar)"
- b. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22-7-1970 No. 638 K/Sip/1969, yang berbunyi :
"Mahkamah Agung menganggap perlu meninjau keputusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd)"
- c. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Desember 1985 No. 2461 K/Pdt/1984, yang berbunyi :



"Putusan yang tidak seksama dan rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan didalam proses persidangan dianggap salah menerapkan hukum dan dinyatakan tidak cukup dipertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd/ insufficient judgement) yang berakibat dibatalkan.

2. Tentang Titel (permohonan keberatan dari Pemohon Keberatan/ Termohon Kasasi);

Bahwa titel permohonan keberatan dari Termohon Kasasi/Pemohon Keberatan adalah tentang :

"Permohonan Keberatan Atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta No. 11/Abs/BPSK-YK/ VI/2009 tertanggal 14 Juli 2009,"

Bahwa merupakan suatu fakta hukum yang tidak dapat diingkari oleh Termohon Kasasi/Pemohon Keberatan bahwa permohonannya tersebut atas dasar Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang secara lex specialis tunduk dan diatur dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, termasuk menggunakan hukum acara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen bukan tunduk pada Hukum Acara Perdata pada umumnya.

3. Tentang Daluwarsa;

Bahwa permohonan keberatan oleh Termohon Kasasi/Pemohon Keberatan pada tanggal 14 Juli 2010 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 15 Juli 2010 dengan Register Perkara No. 73/Pdt.G.BPSK/2010/PN.Yk. adalah cacat hukum karena sudah lampau waktu (daluwarsa), sebab bertentangan dengan Hukum Acara tentang Tata Cara dan Tenggang Waktu mengajukan Permohonan "KEBERATAN";

Bahwa Judex Facti telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum, bahwa sudah sangat jelas telah diatur didalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Bab II Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, bahwa sesuai dengan peraturan yang berlaku keberatan hanya dapat diajukan dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak Pelaku Usaha atau konsumen menerima pemberitahuan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen;

Bahwa oleh karena Pemohon Keberatan/Termohon Kasasi telah 3 (tiga) kali mengajukan permohonan keberatan dan telah pernah mengajukan kasasi atas putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan berdasarkan



ketentuan tersebut waktu 14 (empat) hari sudah digunakan oleh Pelaku Usaha/Termohon Kasasi untuk mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Yogyakarta pada saat pengajuan keberatan pertama dalam perkara Register No. 80/Pdt.G.BPSK/2009/PN.Yk. Sehingga apabila Pelaku Usaha/Pemohon Keberatan/Termohon Kasasi mengajukan keberatan kembali yaitu keberatan kedua dalam perkara register No. 116/Pdt.G.BPSK/2009/PN.Yk. dan keberatan ketiga dalam perkara register No. 73/Pdt.G.BPSK/2010/PN.Yk. sesuai Hukum Acara tenggang waktu 14 (empat belas) hari telah lampau waktu, sehingga jelas terdapat kekeliruan dalam menerapkan hukumnya, dengan demikian putusan tersebut adalah cacat hukum dan patut untuk dibatalkan.

Vide :

- a. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 56 ayat (2) :

"Para Pihak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah menerima pemberitahuan putusan tersebut".

- b. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Bab II Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen; Pasal 5 ayat (1) :

"Keberatan diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pelaku usaha atau konsumen menerima pemberitahuan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen".

Bahwa Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Yogyakarta telah diputus pada tanggal 14 Juli 2009, artinya waktu untuk mengajukan permohonan keberatan yang dibuat oleh Termohon Kasasi/Pemohon Keberatan pada tanggal 14 Juli 2010 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 15 Juli 2010 dengan Register Perkara No. 73/Pdt.G.BPSK/2010/PN.Yk. adalah telah melebihi waktu yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan. Dan Hukum Acara yang digunakan dalam perkara a quo adalah Hukum Acara yang telah sesuai dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lex Specialist Derogat Lex Generalis) yang bukan Hukum Acara Umum.

II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Tentang Tidak Adanya Kepastian Hukum Bagi Pencari Keadilan;



Bahwa dalam pertimbangan hukum Judex Facti halaman 33 yang menyebutkan tentang tidak adanya batasan waktu (Tot Nader) atas pengajuan keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen baik dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 maupun dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2006, dengan demikian jelaslah terlihat bahwa Judex Facti sangat tidak adil dalam memutus perkara a quo, dikarenakan justru Judex Facti melindungi Pelaku Usaha (Termohon Kasasi) yang berbuat curang dengan telah menerima pembayaran atas penjualan tanah kavling tersebut secara lunas/kontan, namun tidak segera menyerahkan dan melaksanakan kewajibannya menyerahkan tanah kavling No. 125 tersebut

Bahwa dengan adanya pertimbangan hukum dan Amar Putusan yang demikian serta tidak adanya Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur batasan waktu pengajuan keberatan tersebut, maka sampai kapankah Para Pencari Keadilan seperti Pemohon Kasasi selaku Konsumen tersebut akan segera mendapatkan haknya atas tanah kavling yang telah dibelinya secara lunas/kontan melalui Pelaku Usaha (Termohon Kasasi) sebagai Developer yang punya usaha di bidang properti ? Padahal jelas diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2006 mengenai batasan waktu pengajuan keberatan yang digunakan sebagai dasar hukum Para Pencari Keadilan seperti Pemohon Kasasi untuk mendapatkan haknya adalah 14 (empat belas) hari sejak Pelaku Usaha dan Konsumen menerima Salinan Putusan dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta, hal ini berarti Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukumnya, sehingga putusan tersebut adalah cacat hukum dan harus dibatalkan (Vernietigbaar).

2. Tentang Hukum Acara Yang Dilanggar Judex Facti;

Bahwa Judex Facti tidaklah cermat dalam memeriksa serta memutus perkara a quo, sebab Judex Facti telah melanggar Hukum Acara, karena dalam putusannya yang diucapkan pada tanggal 30 Agustus 2010 tersebut tertulis bahwa Musyawarah Putusan tersebut dilakukan pada tanggal 26 Agustus 2010 padahal pada tanggal 27 Agustus 2010 masih dilaksanakan Sidang yang Agenda Acaranya adalah Penyerahan Kesimpulan dari Pemohon Keberatan/Termohon Kasasi dan Termohon Keberatan/Pemohon Kasasi serta sidang tersebut dibuka secara sah oleh Judex Facti, jadi sangatlah aneh dan tidak masuk akal proses



beracara belum selesai telah ada musyawarah putusan terlebih dahulu, sehingga dalam hal ini sangat jelas Judex Facti telah berlaku tidak adil dan menyinggung rasa keadilan Pemohon Kasasi, dengan demikian putusan tersebut adalah mengandung cacat hukum dan harus dibatalkan (Vernietigbaar).

3. Tentang Pertimbangan Eksepsi Termohon Kasasi Yang Bertentangan Dengan Hukum Acara.

Bahwa Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi (dahulu Pemohon Keberatan) adalah sangat tidak tepat dan menyimpang dari Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mana mengenai pernyataan Termohon Kasasi tentang "Jual Beli Tanah" yang seharusnya sudah Termohon Kasasi ajukan exceptie-nya pada persidangan terdahulu di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta, bukan pada saat Permohonan Keberatan pada Pengadilan Negeri Yogyakarta.

Bahwa mengenai apa yang diputuskan oleh Judex Facti tentang "Jual Beli Tanah" adalah sangat tidak relevan dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengatur tentang definisi Pelaku Usaha dan Konsumen, dimana Pelaku Usaha tidak akan pernah lepas dari Konsumen sebagai yang menggunakan Jasa dari Pelaku Usaha yang Menjual Jasa Pengembang/Properti/Developer dan bukan diri pribadi seseorang (persoonlijk).

Bahwa apabila Judex Facti dalam Pertimbangan Hukumnya halaman 31 menyebutkan bahwa perkara a quo adalah masuk dalam ranah Hukum Perdata Umum, namun mengapa Judex Facti tetap menggunakan pedoman/acuan dan tunduk pada Peraturan Perundang-Undangan No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2006 sebagai dasar untuk memeriksa dan memutus perkara a quo ?, sehingga jelas Putusan Perkara No. 73/Pdt.G.BPSK/2010/PN.Yk. tertanggal 30 Agustus 2010 tersebut cacat hukum dan harus dibatalkan (Vernietigbaar).

4. Tentang Judex Facti Salah/Keliru Menetapkan Tanggal Mulai Diajukannya Permohonan Keberatan;

Bahwa dalam Pertimbangan Hukumnya halaman 34, Judex Facti juga menjelaskan mengenai Pengajuan Keberatan dihitung sejak Para Pihak menerima Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yaitu Pelaku Usaha/Teradu/ Tergugat/Pemohon Keberatan/Termohon Kasasi



menerima Putusan tersebut tanggal 30 Juli 2009 dan Konsumen/ Pengadu/ Penggugat/Termohon Keberatan/Pemohon Kasasi menerima Putusan tanggal 04 Agustus 2009, namun Judex Facti memakai tanggal penerimaan Putusan milik Konsumen/Pengadu/ Penggugat/ Termohon Keberatan/Pemohon Kasasi, dengan demikian jelas terlihat bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan Hukumnya, karena secara hukum yang sah dan benar, seharusnya Pengajuan Keberatan yang diajukan oleh Pelaku Usaha/Teradu/Tergugat/Pemohon Keberatan/Termohon Kasasi haruslah didasarkan pada tanggal Penerimaan Putusan milik mereka sendiri yaitu tanggal 30 Juli 2009, bukan memakai tanggal Penerimaan Putusan milik Konsumen/ Pengadu/ Penggugat/Termohon Keberatan/Pemohon Kasasi (04 Agustus 2009), sehingga dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 73/Pdt.G.BPSK/2010/PN.Yk. tertanggal 30 Agustus 2010 tersebut adalah cacat hukum dan harus dibatalkan (Vernietigbaar).

5. Tentang Pemohon Kasasi Tidak Pernah Mengajukan Permohonan Keberatan;

Bahwa dalam Pertimbangan Hukumnya halaman 35 alinea pertama, Judex Facti menguraikan bahwa Pelaku Usaha/ Teradu/Tergugat/ Pemohon Keberatan/Termohon Kasasi "dengan" Konsumen/Pengadu/ Penggugat/Termohon Keberatan/ Pemohon Kasasi mengajukan Permohonan Keberatan dengan Suratnya tertanggal 18 Agustus 2009 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta dibawah No. 80/Pdt.G.BPSK/2009/PN.Yk. tanggal 18 Agustus 2009, namun senyatanya (feitelijk) Konsumen/Pengadu/Penggugat/ Termohon Keberatan/Pemohon Kasasi tidak pernah mengajukan Permohonan Keberatan, sehingga Judex Facti telah salah dalam memeriksa dan memutuskan perkara a quo, dengan demikian Putusan tersebut adalah Cacat Hukum dan harus dibatalkan (Vernietigbaar).

6. Tentang Judex Facti Salah Menafsirkan Bunyi Pasal Undang-Undang No. 9 Tahun 1999;

Bahwa dalam Pertimbangan Hukum Putusannya halaman 39 tersebut Judex Facti mengemukakan definisi tentang "Konsumen" sesuai Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 9 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyebutkan : "..... Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik



bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan";

Namun Judex Facti tidak menguraikan secara lengkap Pasal 1 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengenai pengertian "Barang" yang jelas tersebutkan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyebutkan : "..... Barang adalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh Konsumen";

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen; tidak untuk diperdagangkan, tetapi dipakai untuk kepentingan sendiri oleh Termohon Keberatan/Pemohon Kasasi.

Sehingga sangatlah jelas terlihat "Barang" yang diperdagangkan oleh Pelaku Usaha/Pemohon Keberatan/ Termohon Kasasi adalah berupa tanah kavling dimana tanah kavling termasuk barang tidak bergerak yang masuk kedalam definisi barang dan terhadap obyek tanah tersebut tidak untuk diperdagangkan oleh Pemohon Kasasi, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 73/Pdt.G. BPSK/2010/PN.Yk. tertanggal 30 Agustus 2010 adalah Cacat Hukum dan harus dibatalkan (Vernietigbaar).

Bahwa mengutip Pasal 7 huruf c Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi : "Kewajiban Pelaku Usaha adalah memperlakukan atau melayani Konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif, hal ini sangatlah bertentangan dengan fakta yang ada, sebab Pemohon Kasasi adalah 1 (satu) dari 35 (tiga puluh lima) Konsumen dari Termohon Kasasi yang sampai saat ini belum menerima tanah kavling seluas 441 M2 yang telah Pemohon Kasasi bayar secara lunas/kontan, sehingga sangat jelas Judex Facti tidak memeriksa dengan seksama atas perbuatan diskriminatif yang dilakukan oleh Termohon Kasasi, sehingga Putusan yang demikian tersebut haruslah dibatalkan (Vernietigbaar).

Disamping itu Judex Facti tidak memperhatikan tentang tata cara Pengajuan keberatan atas putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yaitu dalam pemeriksaan keberatan dilakukan hanya atas dasar Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Berkas



Perkara dan dalam hal mengadili sendiri Majelis Hakim WAJIB memperhatikan ganti Kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

7. Tentang Azas Pembuktian Undang-Undang Perlindungan Konsumen;
Bahwa beban pembuktian berdasarkan Pasal 28 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah berada pada Pelaku Usaha/Termohon Kasasi, namun kenyataannya untuk menyangkal dalil Pemohon Kasasi secara fakta di setiap tahap persidangan Termohon Kasasi tidak dapat/tidak pernah menghadirkan Seorang Saksi pun di depan Persidangan dari sejak Pengaduan/Gugatan pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta sampai dengan Pengajuan Permohonan Keberatan yang ketiga kalinya ini, sehingga Putusan yang demikian adalah mengandung Cacat Hukum dan harus dibatalkan (Vernietigbaar) karena tidak didukung dengan pembuktian yang sempurna yang menjadi kewajiban Termohon Kasasi;

Vide :

Pasal 28 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, berbunyi :

"Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti Rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha";

8. Tentang Termohon Kasasi Adalah Pelaku Usaha Pengembang Bukan Perseorangan;

Bahwa terbukti pula dengan adanya Surat Hasil Pertemuan tertanggal 8 Agustus 2002 yang dihadiri oleh PT. Tirta Segara Biru, PT. Hasana Damai Putra serta 35 pembeli Kavling Maguwoharjo yang disaksikan juga oleh Notaris Endang Murniati, SH. Dalam Pertemuan tersebut disepakati hal-hal antara lain :

"..... PT. Hasana Damai Putra selaku Pemilik Baru akan menjual Tanah sekaligus membangun perumahan diatas Tanah Maguwoharjo tersebut dengan Maguwoharjo yang disaksikan juga oleh Notaris Endang Murniati, SH. Dalam Pertemuan tersebut disepakati hal-hal antara lain :

"..... PT. Hasana Damai Putra selaku Pemilik Baru akan menjual Tanah sekaligus membangun perumahan diatas Tanah Maguwoharjo



tersebut dengan model/type yang sesuai dengan keputusan dari PT. Hasana Damai Putra";

Dengan demikian sesungguhnya telah terbukti Hubungan Hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi yaitu Hubungan antara Developer (Pelaku Usaha) dan Konsumen dengan menggunakan jasa Pelaku Usaha yang membutuhkan fungsi pelayanan yang sempurna untuk dibangun rumah diatas Tanah Kavling No. 125 tersebut dan Bukan Hubungan Jual Beli Murni Antara Orang Perorangan, sehingga tepat apabila in casu menggunakan penerapan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen termasuk Hukum Acara yang digunakannya (Vide : Lampiran Bukti Surat Pertemuan tanggal 8 Agustus 2002), sehingga patut apabila Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 73/Pdt.G.BPSK/ 2010/ PN.Yk. tertanggal 30 Agustus 2010 adalah Cacat Hukum dan patut untuk dibatalkan;

9. Tentang Judex Facti Salah/Keliru Menafsirkan Perbuatan Hukum "Jual Beli Tanah";

Bahwa sebagai Termohon Kasasi tidak dibenarkan/dilarang melakukan kegiatan usahanya hanya untuk menjual tanah-tanah semata, fakta membuktikan Pemohon Keberatan sebagai Developer adalah sebagai Pengembang, sehingga tujuan Pemohon Kasasi membeli tanah in casu ini pun tidak sekedar hanya membeli tanah (Jual Beli) dengan Termohon Kasasi semata, tetapi tujuannya adalah untuk menyerahkan kepercayaannya kepada Termohon Kasasi termasuk selanjutnya membangun rumah diatasnya dengan mengikuti site plan yang ditetapkan oleh Termohon Keberatan, jadi Pemohon Kasasi akan tunduk dan mengikuti kebijakan pembangunan perumahan sesuai site plan Termohon Kasasi tersebut, sehingga tidak mungkin (onmogelijk) Pemohon Kasasi membangun sesuai dengan kemauannya sendiri, dengan demikian terbukti transaksi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi bukan perbuatan hukum Jual Beli Tanah pada umumnya, tetapi merupakan hubungan hukum sebagai Konsumen sebuah Perusahaan Developer (Termohon Kasasi) yaitu PT. Hasana Damai Putra/PT. Tirta Segara Biru yang telah diterlantarkan atau tidak dilayani kepentingan hukumnya secara tuntas meskipun sudah membayar kewajibannya secara lunas, sehingga secara Sah dan patut apabila Pemohon Kasasi mengajukan Pengaduan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta;



10. Tentang Putusan Judex Facti Kontradiktif Dengan Penetapan Aanmaning Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta Atas Permohonan Pelaksanaan Isi Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen No. 11/Abs/BPSK-YK/VI/2009;

Bahwa Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen No. 11/Abs/BPSK-Yk/VI/2009 tanggal 14 Juli 2009 tersebut juga telah dimintakan permohonan eksekusinya oleh Pemohon Kasasi pada Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 09 Nopember 2009 dan telah dilakukan tegoran/aanmaning oleh Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 10 Desember 2009 berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 30 Nopember 2009, artinya Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen No. 11/Abs/BPSK-Yk/VI/2009 oleh Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta telah dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), sehingga apabila saat ini diajukan permohonan keberatan lagi, maka sangat kontradiktif dengan Aanmaning/Surat Tegoran yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta dimaksud sehingga mengandung cacat hukum dan patut untuk dibatalkan;

11. Tentang Judex Facti Salah Menerapkan Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 73/PDT.G.BPSK/ 2010/PN.YK. tertanggal 30 Agustus 2010;

Bahwa sesuai uraian diatas dan menurut Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, dalam tingkat Kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena :

- Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Bahwa terbukti dari uraian tersebut diatas yang berdasarkan bukti serta keterangan saksi yang sah dan meyakinkan dimuka persidangan yang diajukan oleh Konsumen/ Penggugat/Termohon Keberatan/Pemohon Kasasi, maka Putusan Judex Facti yang demikian adalah tidak benar dan tidak tepat pertimbangan hukumnya serta tidak sesuai azas keadilan, sehingga haruslah ditolak;



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

mengenai alasan-alasan ad. I s/d. II :

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Khususnya tentang Eksepsi "Daluwarsa", Judex Facti salah dalam penerapan hukum tentang penghitungan waktu dan berapa kali keberatan bisa diajukan.
- Berdasarkan ketentuan Pasal 56 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pengajuan keberatan dilakukan dalam tenggang waktu 14 hari sejak pemberitahuan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.
- Walaupun ada 2 sesi penerimaan pemberitahuan yaitu tanggal 30 Juli dan tanggal 4 Agustus 2009 maka batas waktu pendaftaran keberatan ke 3 yang jatuh pada tanggal 15 Juli 2010, sudah lewat waktu (14 hari), sehingga Putusan Judex Facti tidak dapat dipertahankan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **BOEDI SOESANTO**, dan membatalkan putusan Judex Facti serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada pada pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Termohon Keberatan : **BOEDI SOESANTO**, tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 73/Pdt.G.BPSK/2010/PN.Yk. tanggal 30 Agustus 2010 jo. Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Yogyakarta No. 11/Abs/BPSK-YK/VI/2009 tanggal 14 Juli 2009;

MENGADILI SENDIRI :



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

Menyatakan keberatan dari Pelaku Usaha/Termohon Kasasi/Pemohon Keberatan : **BENNY GUNAWAN** tidak dapat diterima;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **25 April 2011** oleh Prof. Dr. Paulus Effendie Lotulung, SH., Ketua Muda Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Imam Soebechi, SH., MH. dan Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, SH., MA. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh Handri Anik Effendi, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota
ttd./Dr. H. Imam Soebechi, SH., MH.
ttd./Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, SH., MA.

K e t u a
ttd./Prof. Dr. Paulus Effendie
Lotulung, SH.

Panitera Pengganti
ttd./Handri Anik Effendi, SH.

Biaya-biaya perkara :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
. Redaksi	Rp. 5.000,-
. Administrasi Kasasi	Rp. 489.000,- +
Jumlah	Rp. 500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata Khusus,

RAHMI MULYATI, SH., MH.
NIP : 19591207 198512 2 002