



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm
putusan.mahkamahagung.go.id

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan memutus perkara-perkara tentang keberatan atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. Wiiava Nusa Neraca Internasional, dalam hal ini diwakili oleh Direktur

Utamanya, Liu Yut Men Alias Yusmen Liu, beralamat di Seraya Mas Centre Blok H Nomor 1 Seraya, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Johan Harmiwadi Sembiring, S.H, Advokad, dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum Johan Sembiring dan Rekan, yang berkantor di Komplek Pertokoan Taman Duta Mas Blok S Nomor 6, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor KJSR-060/PDT/III/2017, tanggal 4 Maret 2017, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 4 Maret 2017 Nomor : 158/SK/2017/PN.Btm;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMOHON KEBERATAN**;

L a w a n:

Sarinah S.Kep. beralamat di Komplek Kesehatan II Nomor 21, RT.001, RW. 001, Kelurahan Tanjung Pinggir, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, selanjutnya . disebut sebagai **TERMOHON KEBERATAN**:

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Halaman 1 dari 26 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.

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)



TENTANG DUDUKNYA PERKARA Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa Pemohon dengan Surat Permohonan Keberatan putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 6 Maret 2017, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 13 Maret 2017 dalam Register Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm, telah mengajukan keberatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada 07 february 2015, TERMOHON memesan 1 (satu) unit persil dan bangunan di perumahan WINNER TIBAN PRINCES no 20 dari PEMOHON sebagai mana dimaksud dalam surat pemesanan Nomor 2812, tertanggal 15 Maret 2015;
2. Bahwa PEMOHON dan TERMOHON menyepakati, membuat dan melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (**PPJB**) nomor 40/PPJB/WTP/WINNER/III/2015 , tertanggal **18 Maret 2016**, atas pemesanan TERMOHON tersebut;
3. Bahwa TERMOHON telah melaksanakan sebagian kewajiban terhadap PEMOHON yaitu dengan membayar cicilan uang muka sebanyak 11(sebelas) kali dengan nilai angsuran sebesar Rp.5.910.000,-(lima juta sembilan ratus sepuluh ribu rupiah), dengan total keseluruhan pembayaran yang telah diterima adalah Rp.70 000.000, (*tujuh puluh juta rupiah*)
4. Bahwa sesuai **PPJB**, TERMOHON bersedia untuk melunasi sisa harga persil dan bangunan melalui fasilitas Pembiayaan KPR dari Bank selambatnya pada **28 Maret 2016**;
5. Bahwa sesuai dengan PPJB, PEMOHON telah membantu TERMOHON dalam mengajukan permohonan Kredit kepada beberapa bank antara lain :
 - Bank Tabungan Negara;
 - Bank Syariah Mandiri;namun tidak dapat dilanjutkan pengajuannya karena data TERMOHON dianggap tidak layak untuk diberikan Pembiayaan oleh Bank;
6. Bahwa atas penolakan tersebut, PEMOHON telah memberikan solusi kepada TERMOHON dengan meminta TERMOHON

Halaman 2 dari 26 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.

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

mengalihkan Pemesanan kepada Pihak Lain, namun tidak ditanggapi oleh TERMOHON;
putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa oleh sebab kelalaian TERMOHON, PEMOHON telah dan akan menderita kerugian dengan tidak diterimanya sisa harga Persil dan Bangunan yang disepakati dalam PPJB;
8. Bahwa PEMOHON dengan itikad baik mengingatkan termohon untuk melakukan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam :
 - Pemberitahuan lisan terkait- kewajiban-kewajiban Konsumen:
 - Peringatan Pertama 14 April 2016;
 - Peringatan Kedua Untuk Melengkapi Syarat Dan Melaksanakan Proses KPR Atas Sisa Harga Persil Dan Bangunan pada tanggal 18 mei 2016 ;
 - Peringatan ketiga untuk segera Melengkapi syarat-syarat dan melaksanakan proses KPR KPR Atas Sisa Harga Persil Dan Bangunan pada tanggal 26 Mei 2016;
9. Bahwa karena peringatan-peringatan tersebut diabaikan oleh TERMOHON maka demi mencegah kerugian yang lebih besar lagi, maka PEMOHON dengan merujuk pada PPJB mengirimkan Pemberitahuan Pembatalan dan telah terpenuhinya seluruh dan segala syarat Batal Perikatan jual Beli atas unit persil dan bangunan nomor 090/WG-WNNI/WTPM/L-BATALA/I/2016, tertanggal 08 Juni 2016;
10. Bahwa pemberitahuan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor No. 047/PK-ARB/BPSK/XI/2016, Tertanggal, 27 Desember 2016, **PEMOHON KEBERATAN terima pada 06 Maret 2017**, sebagaimana dinyatakan dalam tanda-terima Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor No. 047/PK-ARB/BPSK/XI/2016, Tertanggal, 27 Desember 2016;
11. Bahwa sesuai Peraturan mahkamah Agung Nomor 01 tahun 2006, tentang TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN TERHADAP PUTUSAN BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN, pasal 5 (lima) ayat 1 (satu), yang kami kutip sebagai berikut:

Halaman 3 dari 26 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.

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)



bahwa jika dihitung **hari kerja** sejak tanggal **06 Maret 2017**, sampai dengan pengajuan permohonan A-quo, adalah masih dalam tenggang waktu pengajuan keberatan sebagai mana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 tahun 2006, tentang TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN TERHADAP PUTUSAN BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN;

12. Bahwa PEMOHON telah memberikan dispensasi waktu yang lebih dari cukup bagi TERMOHON untuk melaksanakan kewajiban sesuai dengan PPJB, dimana seharusnya TEMOHON menyelesaikan kewajibannya atas pelunasan bangunan selambatnya pada **28 Maret 2016**; dan PEMOHON menyatakan telah terpenuhinya seluruh dan segala syarat Batal Perikatan jual Beli atas unit persil dan bangunan nomor 090/WG- WNNI/WTP/WL-BATAL/VI/2016, tertanggal **08 Juni 2016**;
13. Bahwa PPJB merupakan landasan dari hubungan Hukum antara TERMOHON dan PEMOHON yang dibuat dengan acuan ketentuan dalam KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT NOMOR : 09/KPTS/M/1995 TENTANG PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH (**KEPMENPERA 09 1995**), pada putusan kedua yang kami kutip sebagai berikut:

"Setiap adanya pengikatan jual beli rumah wajib mengikuti Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah beserta contohnya."

sehingga khilaf Majelis Penyelesaian Sengketa Konsumen mengabaikan ketentuan dalam perikatan tersebut dengan serta merta;

14. Bahwa dengan mencermati **Pasal 18 ayat 1 huruf c** yang digunakan sebagai pertimbangan hukum satu-satunya Majelis



Penyelesaian Sengketa Konsumen, yang kami kutip sebagai berikut:
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

“(1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang putusan.mahkamahagung.go.id

ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

c. menvatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penverahan kembali uang yang dibavarkan atas barang dan/atau iasa yang dibeli oleh konsumen;

adalah dasar hukum yang tidak relevan dengan sengketa Aquo, dimana khususnya dalam tuntutan pengembalian Uang Muka oleh TERMOHON dengan jelas dan tegas diatur dalam Lampiran **KEPMENPERA 09 1995**, bagian IX **KETENTUAN PEMBATALAN PENGIKATAN**, angka 2 huruf (d) yang kami kutip sebagai berikut

“2. Pengikatan Jual Beli Rumah, pembeli mempunyai hak untuk menjadi batal apabila terjadi hal-hal sebagai berikut

d. Pembeli tidak dapat memenuhi dan atau tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai dengan yang diperaniikan. Dalam hal pembavaran harga Tanah dan Bangunan Rumah yang dilakukan pihak Pembeli melebihi 10% (sepuluh prosen) maka pihak Penjual berhak memotong, 10% (sepuluh prosen) dari iumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah dan sisanya waiib dikembalikan kepada pihak Pembeli..”

bahwa harga Persil dan bangunan yang disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 041 /PPJB/WTP/WINNER/111/2015 , tertanggal 24 Maret 2015 adalah senilai **Rp. 798.075.000,- (tujuh ratus sembilan puluh delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah)**

Halaman 5 dari 26 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.



15. sedangkan pembavaran yang telah dilakukan oleh
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
TERMOHON adalah senilai Rp.70 000.000. (tujuh puluh juta rupiah)
putusan.mahkamahagung.go.id

atau dengan kata lain sesuai dengan **KEPMENPERA 09 1995**, (yang wajib PEMOHON lakukan tersebut) telah tepat dan benar pembatalan yang termohon lakukan dengan pemotongan nilai uang yang telah disetorkan;

16. Bahwa lebih lanjut dalam Penjelasan pasal 18 ayat (1) UUPK menyebutkan tujuan dari larangan pencantuman klausula baku yaitu *"Larangan ini dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak" sehingga diharapkan dengan adanya pasal 18 ayat (1) UUPK akan memberdayakan konsumen dari kedudukan sebagai pihak lemah didalam kontrak dengan pelaku usaha sehingga menyetarakan kedudukan pelaku usaha dengan konsumen"*

Mariam Darul zaman mengemukakan pendapatnya mengenai jenis-jenis dari perjanjian standar (baku). Yang dapat dikelompokkan menjadi tiga jenis, yaitu¹ :

1. Perjanjian standar sepihak

Perjanjian standar (baku) sepihak adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian tersebut. Pihak yang kuat dalam hal ini ialah pihak pelaku usaha yang lazimnya mempunyai posisi kuat dibandingkan pihak konsumen. Kedua pihak lazimnya terikat dalam organisasi. Misalnya perjanjian buruh secara kolektif.

2. Perjanjian standar vana ditetapkan pemerintah

Perjanjian standar (baku) yang ditetapkan oleh pemerintah ialah perianiian baku yang mempunvai obiek hak-hak atas tanah.

¹ Mariam Daruz Badruzaman, Aneka Hukum Bisnfs, Bandung, Alumni, 1994, him. 47-48

Haiaman 6 dari 26 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996
putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam bidang agraria, misalnya, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

3. Perjanjian standar yang ditentukan di lingkungan notaris Perjanjian yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokat, terdapat perjanjian-perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang meminta bantuan notaris atau advokat yang bersangkutan, yang dalam kepustakaan Belanda biasa disebut dengan "Contract model".

bahwa Sudaryatmo, mengungkapkan karakteristik klausula baku sebagai berikut²:

- a. Perjanjian dibuat secara sepihak oleh mereka yang posisinya relatif lebih kuat dari konsumen;
- b. Konsumen sama sekali tidak dilibatkan dalam menentukan isi perjanjian;
- c. Dibuat dalam bentuk tertulis dan massal;
- d. **Konsumen terpaksa menerima isi perjanjian karena didorong oleh faktor kebutuhan.**

sehingga oleh karenanya, tidak tepat dan bukan merupakan Klausula Baku yang dilarang dalam UUPK, ketentuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli 40/PPJB/WTP/WINNER/III/2015 , **tertanggal 18 Maret 2016**, khususnya tentang pemotongan uang muka yang belum mencapai 10% (sepuluh persen) dari harga tanah dan Bangunan Tersebut, oleh sebab :

² Sudaryatmo, 1999, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Bandung, Citra Aditya Bakti, h. 93.



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

- a. terjadinya pembatalan perjanjian adalah akibat kelalaian dari TERMOHON dalam melakukan pembayaran di Lembaga perbankan, sehingga tidak ada lembaga perbankan yang bersedia memfasilitasi Kredit Pemilikan Rumah TERMOHON;
- b. tidak bersedianya lembaga perbankan memfasilitasi Kredit Pemilikan Rumah TERMOHON adalah diluar kemampuan dari PEMOHON karena merupakan regulasi dan privasi lembaga perbankan, PEMOHON telah melaksanakan kewajiban PEMOHON dengan membantu mengajukan permohonan fasilitas KPR TERMOHON;
- c. bahwa pemotongan Uang Muka tidak PEMOHON lakukan dengan serta merta, tetapi setelah memberikan waktu yang cukup bagi TERMOHON untuk melakukan prestasinya sesuai perjanjian;
- d. bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli 40/PPJ B/WTP/WINNER/111/2015 , **tertanggal 18 Maret 2016** tidak mencantumkan klausula baku yang dilarang dalam UUPK karena:
- merupakan perjanjian yang dibuat sesuai dengan ketentuan dalam KEPMENPERA 09 1995;
 - tidak ada keterpaksaan dan atau faktor kebutuhan TERMOHON untuk membeli rumah kepada PEMOHON karena rumah tersebut hanyalah untuk investasi TERMOHON (TERMOHON telah memiliki rumah sebelumnya);

bahwa ketentuan tentang pembatalan perjanjian dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 40/PPJBA/VTP/WINNER/III/2015 , **tertanggal 18 Maret 2016** dibuat pada halaman 7 (tujuh) dengan pencetakan huruf tebal dan di beri garis bawah, dan pula ditandatangani oleh pada TERMOHON, sehingga tidak pula melanggar Pasal 18 ayat (2) UUPK;

Halaman 8 dari 26 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.



Berdasarkan seluruh penjelasan, keterangan, bukti dan dasar hukum yang telah disampaikan diatas, PEMOHON dengan ini memohon kepada Yang **Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**
putusan.mahkamahagung.go.id

Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, untuk berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

1) Membatalkan Putusan PUTUSAN BADAN PENYELESAIAN
SENGKETA KONSUMEN KOTA BATAM. No. 047/PK- ARB/BPSK/XI/2016,
TERTANGGAL, 27 DESEMBER 2016; Mengadili sendiri:

- 1) Mengabulkan permohonan keberatan PEMOHON untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan mengikat, sah, dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 40/PPJB/WTP/WINNER/III/2015 , **tertanggal 18 Maret 2016;**
- 3) Menyatakan TERMOHON (dahulu PENGGUGGAT) melakukan perbuatan wanprestasi;
- 4) Menghukum TERMOHON (dahulu PENGGUGGAT) untuk membayar biaya perkara;

ATAU

apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutusan dalam perkara ini berpendapat lain, dengan mempertimbangkan pentingnya menegakkan dan melindungi kepastian hukum, maka dengan ini PEMOHON memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pemohon Keberatan datang menghadap kuasanya dan Termohon Keberatan datang menghadap Kuasanya Agus Cik, S,H berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 008/SK/A&R/III/2017, tanggal 23 Maret 2017;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak ;

Halaman 9 dari 26 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.

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 oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, pemeriksaan keberatan dilanjutkan dengan pembacaan permohonan yang putusan.mahkamahagung.go.id

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon Keberatan tersebut pihak Termohon memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa telah terjadi hubungan hukum, yang dimana TERMOHON KEBERATAN telah membeli 1 unit town house yang beralamat di perumahan winner tiban princes dengan no 20 dari developer PT. Wijaya Nusa Neraca Internasional.
- b. Bahwa TERMOHON KEBERATAN telah melaksanakan seluruh kewajibannya terhadap PT. Wijaya Nusa Neraca Internasional., yaitu telah membayar seluruh cicilan uang muka sebanyak 11(sebelas) kali dengan angsuran sebesar Rp 5.910.000,- (lima juta sembilan ratus sepuluh ribu rupiah) dengan tepat waktu.
- c. Bahwa TERMOHON KEBERATAN telah memasukan data untuk pengajuan kredit kepada terhadap PT. Wijaya Nusa Neraca Internasional. Untuk melakukan proses KPR.
- d. Bahwa kredit TERMOHON KEBERATAN ajukan di tolak oleh semua bank rekanan PT. Wijaya Nusa Neraca Internasional dengan alasan dari pihak bank yaitu TERMOHON KEBERATAN mengalami gangguan kesehatan atau sakit (TERMOHON KEBERATAN mengidap penyakit LUPUS*)³ sehingga TERMOHON KEBERATAN tidak dapat menerima atau menikmati fasilitas kredit yang akan diberikan kepada TERMOHON KEBERATAN.
- e. Bahwa TERMOHON KEBERATAN telah memberitahukan hal tersebut kepada pihak PT. Wijaya Nusa Neraca Internasional .namun tidak mendapatkan solusi atau penyelesaian masalah.
- f. Bahwa TERMOHON KEBERATAN mendapatkan surat peringatan ke 2 (dua) pada tanggal 18 (delapan belas) mei tahun 2016 dan surat peringatan ke 3 (tiga) pada tanggal 26 mei 2016 serta surat pemberitahuan pembatalan perikatan jual beli atas unit persil dan

*) Penyakit degenerative yang tidak dapat di sembuhkan yang sifatnya mirip / sama dengan HIV namun bukan di sebabkan oleh virus melainkan keturunan.

Halaman 10 dari 26 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.

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)



putusan pada tanggal 08 (delapan) Juni 2016 dari PT. Wijaya Nusa
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Neraca Internasional.
putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Bahwa akibat dari tindakan yang dilakukan oleh PT. Wijaya Nusa Neraca Internasional kepada TERMOHON KEBERATAN, sehingga menimbulkan kerugian sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).
- h. Bahwa sebelum sengketa ini diajukan, **TERMOHON KEBERATAN** telah melakukan upaya-upaya penyelesaian sengketa secara **musyawarah** maupun juga upaya - upaya yang patut menurut hukum dengan beberapa kali memberikan surat peringatan (somasi) kepada **TERGUGAT** sebanyak 2 (dua) kali , yaitu pada tanggal 03 oktober 2016 untuk somasi pertama dan pada tanggal 10 oktober 2016 untuk somasi kedua , dan surat pemberitahuan terakhir pada tanggal 20 oktober 2016. untuk mengingatkan **PEMOHON KEBERATAN** untuk menyelesaikan masalah hukum ini secara musyawarah, namun hingga saat itu dari pihak **PEMOHON KEBERATAN** tidak adanya menunjukan itikad baik dalam penyelesaian masalah hukum ini hingga masalah tersebut di bawa ke BPSK;
- i. Bahwa setelah selesainya dan jatuhnya putusan BPSK yang memenangkan **TERMOHON KEBERATAN** dalam hal ini **PEMOHON KEBERATAN** melakukan upava negosiasi yang pada sifatnya menauntunakan PEMOHON KEBERATAN yaitu hanva menganti sebesar Rp. 50.000.000.-(lima puluh iuta rupiah) untuk 3 (tiga) konsumen dan masing - masing konsumen mendapatkan sebesar Rp 16.666.000 (enam belas iuta enam ratus enam puluh ri enam ribu rupiah) dan tidak menghormati PUTUSAN BPSK yaitu untuk membayar nilai lebih kecil dari yang di putuskan oleh Majelis BPSK dan di bayarkan dengan cara di cicil dengan jangka waktu yang cukup panjang , maka dari uraian di atas dapat di simpulkan bahwa memang benar dari sejak awal **PEMOHON KEBERATAN** tidak menjalankan usahanya dengan itikad baik.

DALAM EKSEPSI

Halaman 11 dari 26 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

1. Bahwa pemberitahuan Putusan BPSK yang di maksud oleh PEMOHON
KEBERATAN dan yang di lampirkan oleh PEMOHON KEBERATAN
putusan.mahkamahagung.go.id

tentang terimanya putusan BPSK pada tanggal 6 maret 2017 yang merupakan kesalahan teknis yang di lakukan oleh BPSK kepada PEMOHON KEBERATAN, dan yang benar adalah pada tanggal 30 januari 2017 sesuai dengan surat klarifikasi yang di keluarkan oleh BPSK , yang dimana hal ini juga di tegaskan oleh PEMOHON KEBERATAN pada poin ke 11 yaitu tentang PERARTURAN MAHKAMAH AGUNG Nomor 01 tahun 2006, tentang TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN TERHADAP PUTUSAN BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN, pasal 5 ayat 1 sebagai berikut: “keberatan di ajukan dalam tenggang **waktu 14 (empat betas)** hari terhitung sejak pelaku usaha atau konsumen menerima pemberitahuan putusan BPSK” maka dalam hal pengajuan keberatan yang di ajukan oleh PEMOHON KEBERATAN berdasarkan tanggal pendaftaran maka dapat di katakan bahwa waktu telah kadaluwarsa di karenakan batas terakhir pengajuan telah lewat waktu (*exception tempotis*). Bahwa permohonan keberatan PEMOHON KEBERATAN mengandung cacat formil, sebagaimana menurut pasal 195 HIR pada perkara *a quo*, dengan alasan pengajuan telah lewat waktu (*exception tempotis*), maka gugatan PEMOHON KEBERATAN haruslah dinyatakan *Niet Ontvankelijk Verklaard/ NO*;

2. Bahwa berdasarkan poin di atas maka pengajuan PEMOHON KEBERATAN bertentangan dengan kompetensi Absolut yang dimana seharusnya PEMOHON KEBERATAN harus mengajukan upaya hukum yang lain yaitu PENINJAUAN KEMBALI. bahwa permohonan keberatan PEMOHON KEBERATAN tidak memenuhi syarat formil sebagai mana menurut pasal 142 RBg ayat 1 maka permohonan harus dinyatakan tidak dapat di lanjutkan karena mengandung cacat formil maka dengan ini gugatan PEMOHON KEBERATAN harus dinyatakan *Niet Ontvankelijk Verklaard/ NO*
3. Bahwa berdasarkan poin ke 13 pada dalil yang diungkapkan oleh PEMOHON KEBERATAN yang menyatakan kekhilafan majelis

Halaman 12 dari 26 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.

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)



BPSK dalam memutuskan perkara *A quo* tidaklah benar dan pengakuan PEMOHON KEBERATAN bahwa telah mengacu kepada KEPMENPERA : putusan.mahkamahagung.go.id

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

09/KTPS/M/ 1995 tidak lah semuanya benar dikarenakan dalam penyelesaian sengketa PEMOHON KEBERATAN tidak melakukan apa yang menjadi pedoman dalam KEPMENPERA : 09/KTPS/M/ 1995 yang sebagaimana dimaksud pada bagian XI. PENYELESAIAN PERSELISIHAN. Pada ayat ke 1. "Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul sehubungan dengan/sebagai akibat dari pengikatan ini, **maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.**" Dan pada ayat 2. " Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maki para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi melalui Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI)".yang dimana dalam hal ini PEMOHON KEBERATAN tidak pernah melakukan sesuai apa yang menjadi pedoman dalam pembuatan dan pelaksanaan PPJB;

4. Bahwa berdasarkan poin no 14 pada dalilnya PEMOHON KEBERATAN mengatakan bahwa putusan majelis BPSK keliru dengan mengutip UUPK no 18 ayat 1 huruf C dan mengatakan tidak relevan dan berikut kutipan dalam PPJB yang kita ambil sebagai berikut : **PEMOHON KEBERATAN** di dalam surat perjanjian pengikatan jual beli yang dimana **TERMOHON KEBERATAN** sebagai konsumen tidak memiliki posisi tawar yang setara dan sederajat dengan **PEMOHON KEBERATAN** sebagai pelaku usaha , sehingga **TERMOHON KEBERATAN** mau tidak mau harus mentandatangani surat pemesanan rumah dan perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang format dan sebagian besar isinya telah disiapkan oleh **TERMOHON KEBERATAN** atau yang sering di sebut dengan ketentuan kluasula baku.

Terutama yang terdapat pada perjanjian PPJB no 038/PPJB/WTP/WINNER/II/2015 pasal 4 ayat 5 huruf a, b. yang berisi sebagai berikut:

Ayat 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Dalam hal PIHAK KEDUA melakukan wanprestasi yang mengakibatkan batalnya pembelian sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 angka 2 dan putusan.mahkamahagung.go.id

pasal 4 angka 4 perjanjian ini, atau dalam hal terjadinya pembatalan pembelian bukan oleh sebab PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA untuk selanjutnya setuju dan menerima pelaksanaan dari ketentuan sebagai berikut:

- a. PIHAK PERTAMA berhak menjual atau mengalihkan persil dan bangunan tanpa perlu pemberitahuan kepada PIHAK KEDUA.
- b. Dalam hal pembayaran yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada pihak pertama **belum mencapai jumlah 50% (limapuluh per seratus)** dari harga persil dan bangunan, **maka seluruh uang yang di bayarkan oleh PIHAK KEDUA dengan sendirinya akan menjadi milik PIHAK PERTAMA.**

Yang dimana terdapat kondisi yang tidak seimbang antara **TERMOHON KEBERATAN** dengan **PEMOHON KEBERATAN** yang terdapat dalam pasal 4 ayat 5 huruf a dan b dengan pasal 6 ayat 6 dalam PPJB yang berisi sebagai berikut:

-dalam hal PIHAK PERTAMA masih belum dapat menyerahkan PERSIL DAN BANGUNAN, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan angka 5 di atas, maka PIHAK PERTAMA diwajibkan membayar ganti rugi sebesar 3% per tahun dari jumlah uang yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, terhitung sejak batas waktu sesuai ketentuan angka 5 diatas berakhir, sampai dengan batas waktu PIHAK PERTAMA dapat menyerahkan PERSIL DAN BANGUNAN.

Dari perbandingan kedua pasal tersebut sudah sangat jelas terjadi **ketidakseimbangan** antar penjual dan pembeli yang dimana **jika pembeli melakukan wanprestasi maka semua uang akan dihanguskan** sedangkan **jika penjual wanprestasi hanya dikenakan bunga 1 tahun yaitu sebesar 3% / tahun** yang dimana bunaa tersebut jauh lebih kecil di bandingkan dengan bunaa deposito bank yang



Dan dalam hal ini PEMOHON KEBERATAN dalam PPJBnya juga melanggar KEPMENPERA: 09/KTPS/M/1995 tentang IX. KETENTUAN PEMBATALAN PENGIKATAN huruf g "Apabila keadaan sebagaimana dimaksud dalam butir d, e, dan f angka IX tersebut terjadi dalam hal pembayaran atas Tanah dan Bangunan Rumah belum mencapai 10% (sepuluh persen) maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak pihak Penjual. **Dalam hal pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah yang dilakukan pihak Pembeli melebihi 10% (sepuluh persen) maka pihak Penjual berhak memotong, 10% (sepuluh persen) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah dan SISANYA WAJIB DI KEMBALIKAN KE PEMBELI.** sedangkan dalam PPJB yang di buat oleh PEMOHON KEBERATAN sebagai berikut : sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 angka 2 dan pasal 4 angka 4 perjanjian ini, atau dalam hal terjadinya pembatalan pembelian bukan oleh sebab PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA untuk selanjutnya setuju dan menerima pelaksanaan dari ketentuan sebagai berikut:

- c. PIHAK PERTAMA berhak menjual atau mengalihkan persil dan bangunan tanpa perlu pemberitahuan kepada PIHAK KEDUA.
- d. Dalam hal pembayaran yang di lakukan oleh PIHAK KEDUA kepada pihak pertama **belum mencapai jumlah 50% (limapuluh per seratus)** dari harga persil dan bangunan, **maka seluruh uang yang di bayarkan oleh PIHAK KEDUA dengan sendirinya akan menjadi milik PIHAK PERTAMA.**

Maka dengan ini PPJB dengan jelas bertentangan dengan KEPMENPERA: 09/KTPS/M/1995 yang dimana PEMOHON KEBERATAN menggunakan Undang-Undang tersebut untuk berlindung di bawahnya.

⁴ *8.75% bunga deposito di BPR di kota batam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa PEMOHON KEBERATAN memiliki pemahaman yang tidak lengkap dimana perlu juga di pahami juga bahwa tujuan dari hukum itu apa? Dan berdasarkan UUD 1945 yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan **untuk memajukan kesejahteraan umum**, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan perdamaian abadi dan keadilan social, dengan mengingat asas *LEX SUPERIOR DEGRATE LEGI INFERIOR* juga bahwa PPJB juga harus mengacu kepada pasal 1338 Kuhperdata sebab PPJB merupakan bentuk perikatan maka daripada itu PPJB juga tidak terlepas pada pasal 1339 jo 1347 KUHPerduta yang merupakan dasar dari **asas kebiasaan** yang dimana tidak di pungkiri bahwa untuk di daerah kota batam pada umumnya apabila terjadi pembelian barang dengan menggunakan tanda jadi atau uang muka dan batalnya perjanjian bukan karena kehendaknya pembeli tetapi factor lain maka umumnya uang muka tersebut akan di kembalikan sebesar 100% ataupun dengan negosiasi umumnya di kembalikan sebesar 50% dari total uang yang telah di setorkan atau di berikan;

Maka berdasarkan uraian perkara di atas maka sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemerikasa dan Pemutus Perkara ini , dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan keberatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan mengikat.sah dan berharga putusan BPSK no 47/PTS-ARB/BPSK/XII/2016;
3. Menyatakan dan sah bahwa **PEMOHON KEBERATAN** melakukan kegiatan usaha dengan ITIKAD TIDAK BAIK;
4. Menghukum PEMOHON KEBERATAN untuk segera melaksanakan putusan BPSK;
5. Menghukum **PEMOHON KEBERATAN** membayar biaya perkara seluruhnya.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemerikasa dan Pemutus Perkara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain , mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*)

Halaman 16 dari 26 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.

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 selanjutnya Pemohon Keberatan melalui
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Kuasa Hukumnya mengajukan Replik pada persidangan 3 April 2017,
putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan Termohon Keberatan tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil keberatannya

Pemohon Keberatan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Surat Pemesanan Nomor 2812, tertanggal 15 Maret 2015, selanjutnya di beri tanda P-1;
2. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 040/PPJB/WTP/WINNER/III/2015, tanggal 18 Maret 2015, selanjutnya di beri tanda P-2 ;
3. Foto copy resi pengiriman kantor pos tanggal 14 April 2016 beserta lampiran lacak kiriman, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy resi pengiriman kantor pos tanggal 23 April 2016 perihal peringatan kedua untuk segera melunasi harga sisa persil dan bangunan, beserta lampiran lacak kiriman, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy resi pengiriman kantor pos tanggal 20 Mei 2016 perihal peringatan kedua untuk segera melaksanakan pembayaran atas sisa harga persil dan bangunan serta pemberitahuan penolakan KPR Bank, beserta lampiran lacak kiriman, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto copy resi pengiriman kantor pos tanggal 27 Mei 2016 perihal peringatan ketiga untuk segera melaksanakan pembayaran atas sisa harga persil dan bangunan serta pemberitahuan penolakan KPR Bank, beserta lampiran lacak kiriman, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Foto copy resi pengiriman kantor pos tanggal 9 Juni 2016 perihal pemberitahuan pembatalan dan telah terpenuhinya seluruh dan segala syarat batal perikatan jual beli atas unit persil dan bangunan, beserta lampiran lacak kiriman, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Foto copy Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, selanjutnya diberi tanda P-8;

Halaman 17 dari 26 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.

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)



9. Foto copy Tanda Terima salinan Putusan Arbitrase Nomor Perkara
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
047/PK-ARB/BPSK/XII/2016, selanjutnya diberi tanda P-9;
putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti surat P-1, P-3, P-5, P-7, dan P-8;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan keberatannya, Pemohon Keberatan melalui Kuasa Hukumnya mengajukan saksi:

Sopandi. memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini untuk bisa mengajukan keberatan terhadap putusan BPSK jangka waktunya 14 (empat belas) hari sejak diberitahukan putusan tersebut;
- Bahwa saksi mengambil putusan BPSK tersebut tanggal 6 Maret 2017 dengan risalah bersama atasan saksi;
- Bahwa tanda terima risalah saksi tanda tangani tanggal 3 Februari 2017;
- Bahwa putusan BPSK dibacakan tanggal 27 Desember 2016, yang isi putusan seluruhnya saksi tidak tahu, akan tetapi seingat saksi Penggugat dikenakan denda 50 (lima puluh) persen;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Termohon melalui kuasanya juga telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa :

1. Foto copy Somasi I, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Foto copy Somasi II dan terakhir, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Foto copy Surat Pemberitahuan dan penegasan terjadinya suatu masalah hukum, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Asli Salinan Putusan BPSK Kota Batam Nomor 047/PK-ARB/BPSK/XI/2016, tanggal 27 Desember 2016, beserta tanda terimanya, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Foto copy Surat Klarifikasi dari BPSK Kota Batam, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Foto copy Ekspedisi BPSK Kota Batam, selanjutnya diberi tanda T-6;

Halaman 18 dari 26 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.



Bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan;

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Termohon

Keberatan melalui Kuasa Hukumnya mengajukan saksi:

Yon Piter Hutapea, memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa yang saksi mengetahui perkara ini karena kuasa hukum saksi Cik Agus, SH jam 15.00 Wib memberitahukan kepada saksi bahwasanya tuntutan ditolak, dan diberi tahu untuk mengajukan banding;
- Bahwa saksi ada melihat putusan BPSK, dan putusan tersebut diterima tanggal 3 Februari 2016, akan tetapi saksi tidak mengetahui kapan putusan BPSK saksi diambil;
- Bahwa untuk perkara Sarinah, saksi tidak mengetahui kapan putusan perkara Sarinah tersebut, akan tetapi saksi mengetahui dari kuasa hukum saksi bahwasanya perkara Sarinah juga sudah diputus;

Menimbang bahwa setelah mengajukan kesimpulannya, akhirnya para pihak menyatakan sudah tidak ada hal-hal yang akan diajukannya lagi dan mohon dijatuhkan putusan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya ditunjuk segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan dalam jawabannya, selain menyangkal Permohonan Pemohon Keberatan telah pula mengajukan eksepsi sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan dalam jawabannya selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi, dengan demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan

Halaman 19 dari 25 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.

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)



eksepsi Termohon Keberatan terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
pokok perkara ;
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pengajuan permohonan keberatan oleh Pemohon Keberatan telah kadaluarsa;
2. Bahwa Pemohon Keberatan seharusnya mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali;
3. Bahwa dalil yang diungkapkan oleh Pemohon Keberatan yang menyatakan kekhilafan Majelis BPSK dalam memutus perkara a quo tidaklah benar;
4. Bahwa PPJB jelas bertentangan dengan KepMenpera Nomor 09/KTPS/M/1995, dimana Pemohon Keberatan menggunakan Undang-undang tersebut untuk berlindung dibawahnya;
5. Bahwa Pemohon Keberatan memiliki pemahaman yang tidak lengkap terhadap asas *Lex Superior Degorate Legi Inferior*,

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Termohon Keberatan tersebut diatas Majelis berpendapat Eksepsi tersebut bukanlah tentang kompetensi atau kewenangan dari Pengadilan Negeri dan telah menyangkut materi pokok perkara, maka terhadap eksepsi tersebut diatas tidak dipertimbangkan dan akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa karena eksepsi akan dipertimbangkan dalam pokok perkara, maka eksepsi dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan keberatan Permohonan adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa permohonan keberatan diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas hari) sejak Pemohon menerima pemberitahuan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, oleh karenanya secara formal permohonan keberatan tersebut dapat diterima



Menimbang, bahwa keberatan Pemohon terhadap Putusan Badan
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam tidak meliputi materi
putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 6 ayat (3) PERMA Nomor 1 tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen tetapi meliputi materi lainnya antara lain menolak amar putusan BPSK Kota Batam karena Majelis Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) telah khilaf dalam menerapkan hukum dan mengabaikan ketentuan dalam perikatan tersebut dengan serta merta;

Menimbang, bahwa berdasarkan berkas perkara dan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam, Majelis Hakim berpendapat secara *ex officio* sebelum mempertimbangkan apakah BPSK Kota Batam telah salah menerapkan hukum dalam mengadili perkara antara Termohon dan Pemohon, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai apakah BPSK Kota Batam berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus pengaduan dari Termohon;

Menimbang, bahwa Pemohon pada pokoknya meminta Majelis Hakim membatalkan putusan BPSK Kota Batam Nomor 047/PK-ARB/BPSK/XI/2016, tertanggal 27 Desember 2016, karena PPJB adalah merupakan landasan hukum antara Pemohon dan Termohon yang dibuat dengan acuan ketentuan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut Termohon dengan tegas menolak dalil Pemohon tentang PPJB adalah merupakan landasan hukum antara Pemohon dan Termohon yang dibuat dengan acuan ketentuan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor - 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dengan alasan dalam penyelesaian sengketa Pemohon Keberatan tidak melakukan apa yang menjadi pedoman dalam KEPMENPERA : 09/KTPS/M/1995 yang sebagaimana dimaksud pada bagian XI. PENYELESAIAN PERSELISIHAN. Pada ayat ke 1. "Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun

Halaman 21 dari 25 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

sengketa yang timbul sehubungan dengan/sebagai akibat dari pengikatan ini, maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.” Dan pada putusan.mahkamahagung.go.id

ayat 2. “Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi melalui Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI)” yang dimana dalam hal ini Pemohon Keberatan tidak pernah melakukan sesuai apa yang menjadi pedoman dalam pembuatan dan pelaksanaan PPJB;

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan Pemohon dibantah oleh Termohon, maka sesuai dengan hukum pembuktian pihak Pemohon dibebani untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil keberatannya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil keberatannya Pemohon telah mengajukan 9 (sembilan) surat bukti yang ditandai P-1 s/d P-9 dan 1 (satu) orang saksi;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1, P-3, P-5, P-7 dan P-8 tidak ada aslinya maka berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara jo Pasal 301 Rbg. surat bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian karena kekuatan pembuktian suatu akta (bukti surat) terletak pada aslinya maka bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P-2 adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pemohon dengan Termohon yang merupakan akta dibawah tangan yang nilai pembuktiannya perlu didukung kepada bukti-bukti lainnya;

Menimbang, bahwa bukti, P-4 dan P-6 adalah berupa resi pengiriman kantor pos dan lacak kiriman perihal peringatan untuk pelaksanaan pembayaran sisa harga persil dan bangunan Winner Tiban Princess Nomor 20, bukti ini hanya menerangkan itikad baik dari Pemohon supaya Termohon mematuhi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan hanya dapat digunakan sebagai bukti tambahan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti P-9 adalah bukti surat berupa tanda terima salinan putusan Arbitrase Nomor 047/PK-ARB/BPSK/XII/2016, tanggal 6 Maret 2017, hanya menerangkan Pemohon mengajukan keberatan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan keterangan saksi yang diajukan oleh Pemohon yang keterangannya untuk membuktikan bahwa Majelis Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) telah khilaf dalam menerapkan hukum dan mengabaikan ketentuan dalam perikatan tersebut dengan serta merta;

Menimbang, bahwa saksi Sopandi menerangkan pada pokoknya putusan BPSK dibacakan tanggal 27 Desember 2016, yang isi putusan seluruhnya saksi tidak tahu, akan tetapi seingat saksi Penggugat dikenakan denda 50 (lima puluh) persen dan saksi mengambil putusan BPSK tersebut tanggal 6 Maret 2017 dengan risalah bersama atasan saksi;

Menimbang, bahwa dari sekian bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Pemohon tidak ada satu surat buktipun yang dapat membuktikan Majelis Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) telah khilaf dalam menerapkan hukum dan mengabaikan ketentuan dalam perikatan tersebut dengan serta merta, sehingga petitum pokok permasalahan ini untuk membatalkan Putusan BPSK Kota Batam Nomor 047/PK-ARB/BPSK/XII/2016, tanggal 6 Maret 2017 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena petitum pokok dalam perkara ini ditolak, maka petitum selebihnya tidak beralasan dan haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan Pemohon ditolak maka dalil bantahan Termohon tidak perlu dipertimbangkan lagi, *vide* berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 438 K/Sip/1969 tanggal 8 Oktober 1969 menyebutkan "Oleh karena Penggugat tidak lulus dalam wajib buktinya, maka gugatan Penggugat sudah dapat ditolak, dan acara tidak perlu sampai kepada wajib bukti Tergugat"

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok keberatan Pemohon ditolak, maka Pemohon berada dipihak yang dikalahkan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, Pemohon haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 23 dari 25 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.

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)



Memperhatikan ketentuan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Perlindungan Konsumen, R.Bg. KUHPerdata, Perma Nomor 1 Tahun 2006
putusan.mahkamahagung.go.id

dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan

perkara ini:

MENGADILI

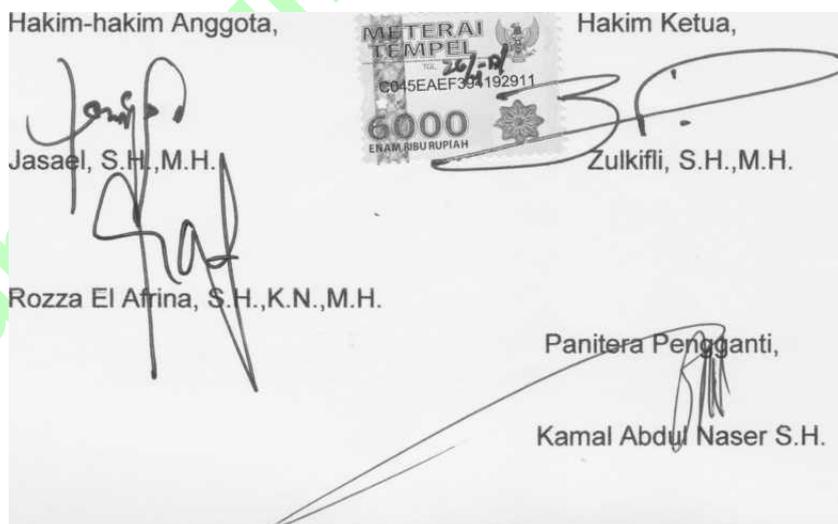
: Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Termohon tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak keberatan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pemohon untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.311.000,00 (tiga ratus sebelas ribu rupiah);

Demikianlah Putusan ini diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam pada hari Rabu, tanggal 19 April 2017, oleh Zulkifli, S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua, Jasael S.H.,M.H dan Rozza El Afrina, S.H.,K.N.,M.H. masing- masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, Putusan diucapkan pada hari Rabu tanggal 26 April 2017 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua yang didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Kamal Abdul Naser, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam, tanpa dihadiri Kuasa Hukum Pemohon Keberatan dan Kuasa Hukum Termohon Keberatan ;



Halaman 24 dari 25 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya Panggilan	Rp.	195.000,-
3. PNBP Panggilan	Rp.	5.000,-
4. Materai Putusan	Rp.	6.000,-
5. Redaksi Putusan	Rp.	5.000,-
6. ATK	Rp.	70.000,-
JUMLAH	Rp.	311.000,-

Halaman 25 dari 25 Putusan Nomor 49/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Btm.

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)