



P U T U S A N

Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Btm

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 tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

PT. BUANA CIPTA PROPERTINDO, berkedudukan di Batam, Jalan Permata Puri, Kompleks Cipta Griya Nomor 1- 5 Batu Aji, Kota Batam Jendral Sudirman Kav.1, yang diwakili oleh A Jong, Direktur PT. Buana Cipta Propertindo, berdasarkan Akta Pendirian PT. Buana Cipta Propertindo yang dibuat oleh Notaris Sri Susilawati, SH dengan Akta Nomor 43 tanggal 11 April 2003 dan Akta Perubahan PT.Buana Cipta Propertindo Nomor 43 yang dibuat oleh Notaris Rudi Purba, SH.,MKn dengan Akta Nomor 67 tanggal 26 September 2019, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Allingson Simanjuntak, SH.,CPL, Advokat / Konsultan Hukum Allingson Juntak & Partners ("AJP Law Office")** berkantor di Kompleks Ruko Rexvin Boulevard Blok Legian Nomor 99-100 Tembesi Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 063/AJP-Kuasa/BDG/VIII/2020 tanggal 28 Agustus 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, Nomor 818/SK/2020/PN Btm, tanggal 9 September 2020, selanjutnya disebut sebagai..... **Pemohon;**

Lawan

ROBERTO AGUS HARJONO, bertempat tinggal di Citra Kota Mas Blok D2 Nomor 15 Kota Batam Kepulauan Riau, selanjutnya disebut sebagai..... **Termohon;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan Surat Permohonan Keberatan tanggal 3 September 2020 yang dilampiri dengan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

*Halaman 1 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020./PN Btm*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Batam pada tanggal 4 September 2020 dalam Register Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Btm, telah mengajukan keberatan sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon adalah suatu perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian Perseroan **PT. BUANA CIPTA PROPERTINDO**, yang dibuat oleh Pejabat Notaris di Kota Batam SRI SUSILAWATI, SH., No. 43, tertanggal 11 April 2003, yang telah mendapat pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-19322 HT.01.01.TH.2003 tanggal 14 Agustus 2003 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan dan berdasarkan Akta RUPS Perubahan Perseroan **PT. BUANA CIPTA PROPERTINDO**, yang dibuat oleh Pejabat Notaris di Kota Batam RUDI PURBA, SH, M.Kn., No. 67, tertanggal 26 September 2019, yang telah mendapat pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
2. Bahwa sebagai Perseroan Terbatas, PEMOHON merupakan perusahaan yang bergerak dibidang Developer dan/atau Pengembangan di Kota Batam, dengan adanya legalitas tersebut PEMOHON memasarkan produk - produk dalam bentuk Rumah siap huni dan Rumah Toko (RUKO) pada masyarakat di Kota Batam sebagai pemenuhan kebutuhan hidup hajat orang banyak ;
3. Bahwa sesuai fungsinya sebagai developer dan/atau pengembang PEMOHON memasarkan unit - unit rumah siap huni dan Rumah Toko kepada masyarakat dengan melalui beberapa cara metode pembayaran yaitu cash keras, cash bertahap dan melalui KPR (*Kredit Kepemilikan Rumah*) melalui lembaga pembiayaan ;
4. Bahwa sebagaimana dijelaskan pada Posita ke 3 (tiga) diatas pada tanggal 5 November 2015, Termohon memesan 1 (satu) unit Ruko yang terletak di Kelurahan Tembesi, Kecamatan Sagulung dan/atau dikenal juga dengan Komplek Ruko Buana Central Park dengan spesifik sebagai berikut :

| | |
|---------------|------------------------|
| Blok | : LEXINGTON |
| Nomor Kavling | : 137 |
| Luas bangunan | : 82,65 M ² |
| Luas Tanah | : 65 M2 |

(disebut juga sebagai objek pesanan tanah dan bangunan);
5. Bahwa atas dasar pemesanan TERMOHON pada tanggal 5 November 2015, PEMOHON dan TERMOHON menandatangani Perjanjian Pengikatan

Halaman 2 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020/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

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli (PPJB) nomor : PPJB - 20151305011117 atas objek pesanan tanah dan bangunan sebagaimana disebutkan pada Posita ke 4 (empat) diatas sebagai bentuk perjanjian kesepakatan pemesanan unit tanah dan bangunan antara PEMOHON dan TERMOHON yang mengatur tentang hak dan kewajiban PEMOHON dan TERMOHON ;

6. Bahwa pada tanggal 3 Mei 2018, seharusnya TERMOHON melakukan pembayaran pelunasan harga jual unit tanah dan bangunan kepada PEMOHON sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), namun demikian hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh TERMOHON hingga saat ini;
7. Atas hal tersebut Pemohon selama ini telah melakukan segala upaya – upaya komunikasi dan upaya - upaya persuasif kepada TERMOHON guna untuk menyelesaikan permasalahan ini, namun justru TERMOHON lah yang selalu menghindar dari permasalahan ini, dan justru melakukan Pelaporan dan melaporkan Pemohon ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam;
8. Bahwa pada tanggal 21 Juli 2017 TERMOHON membuat Pengaduan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam terkait kewajiban pelaksanaan serah terima sebagaimana Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) nomor: PPJB - 20151305011117 ;
9. Bahwa sehubungan pengaduan TERMOHON tanggal 21 Juli 2017 kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam, PEMOHON merasa keberatan karena pada kenyataannya Permohonan yang diajukan TERMOHON kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam adalah mengenai ketidakmampuan TERMOHON dalam melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran pelunasan harga jual unit tanah dan bangunan kepada PEMOHON sebagaimana yang telah disebutkan pada Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) nomor: PPJB – 20151305011117 Pasal 4 ayat (1) yang menyebutkan :

“Pihak Kedua berkewajiban untuk melakukan pembayaran pelunasan harga jual unit tanah dan bangunan kepada Pihak Pertama pada tanggal 3 Mei 2018” .

akan tetapi hingga pada saat ini (*kurang lebih selama 2 tahun*) TERMOHON belum juga melaksanakan kewajibannya kepada PEMOHON. Artinya bahwa

Halaman 3 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020/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

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini justru PEMOHON lah yang sangat dirugikan atas perbuatan TERMOHON, namun pada kenyataannya justru TERMOHON lah yang melakukan pengaduan kepada Badan Penyelsaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam dan diterima oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam, yang terkesan bahwa PEMOHON telah melakukan kesalahan dan kelalaian atas permasalahan ini ;

10. Sebagai Badan Peradilan Khusus tempat mencari keadilan oleh semua pihak dan masyarakat pada umumnya dan secara khusus oleh PEMOHON, Badan Penyelsaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam seharusnya **TIDAK BERPIHAK** dalam menjalankan kewajibannya, serta tidak melanggar azaz kepastian hukum sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar 1945 Pasca Amandemen Pasal 28D ayat 1, yang menyebutkan :

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”

maka sudah sepatutnya Putusan yang diterbitkan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam No.002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 tanggal 12 Agustus 2020 dinyatakan **CACAT FORMIL DAN BATAL DEMI HUKUM**;

11. Bahwa sebagai bentuk penyelesaian permasalahan ini PEMOHON telah mencoba untuk memberikan beberapa solusi kepada TERMOHON, sebagai bentuk pengertian dari PEMOHON kepada TERMOHON mengingat kondisi TERMOHON yang saat ini menurut keterangan TERMOHON dalam keadaan tidak baik secara ekonomi. Adapun bentuk – bentuk solusi yang diberikan oleh PEMOHON kepada TERMOHON adalah seperti yang telah disebutkan dalam Putusan Badan Penyelsaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam No. 002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 tanggal 12 Agustus 2020, halaman 6 angka 7, yang berbunyi :

“Bahwa oleh karena Penggugat/Pemohon tidak dapat melunasi sisa harga unit ruko tersebut diatas secara KPR, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan (4) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan Nomor PPJB – 20151305011117 yang mengatur 2 (dua) cara transaksi pembelian tanah dan bangunan yaitu dengan sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) melalui Bank dan sistem pembayaran cash bertahap (cash keras/cash bertahap),

*Halaman 4 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020./PN Btm*



Tergugat/Termohon menyarankan / menawarkan kepada Penggugat/Pemohon untuk melakukan pelunasan sisa harga unit ruko tersebut dengan cara cash bertahap”.

Angka 8 menyebutkan :

“Bahwa selain menawarkan pembayaran dengan cash bertahap, Tergugat/Termohon juga telah menyarankan/menawarkan kepada Penggugat/Pemohon untuk menukar/mengganti unit ruko (tanah dan bangunan) town house Buana Central Park Cluster Lexington Nomor 137 Type 82/65 Jenis bangunan Ruko berlokasi di Tembesi - Batam dengan unit lain milik Penggugat/Tergugat dengan harga yang lebih murah serta memperhitungkan seluruh pembayaran uang muka Penggugat/Pemohon sebesar Rp.206.500.000,- (dua ratus enam juta lima ratus ribu rupiah) menjadi sebagai pengurang harga untuk unit penukar/pengganti dimaksud”.

Angka 9 menyebutkan :

“Bahwa terhadap tawaran penukaran/penggantian unit ruko milik Tergugat/Termohon tersebut sebagaimana tersebut diatas, Tergugat/Tergugat bersedia membebaskan Penggugat/Pemohon dari segala biaya – biaya administrasi (tanpa adanya biaya tambahan). Dalam hal Penggugat/Pemohon tetap tidak mampu untuk meneruskan pembelian dengan unit penukar/pengganti tersebut, Tergugat/Termohon juga mempersilahkan (menyetujui) jika Penggugat/Pemohon mengalihkannya (menjualnya) kepada Pihak lain dengan membebaskan biaya administrasi (tanpa adanya biaya tambahan) serta memperhitungkan seluruh pembayaran uang muka Penggugat/Pemohon sebesar Rp. 206.500.000,- (dua ratus enam juta lima ratus ribu rupiah) menjadi sebagai pengurang harga untuk unit penukar/pengganti dimaksud”.

- 12.** Bahwa didalam Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam No. 002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 tanggal 12 Agustus 2020 halaman 7 paragraf 3 dalam Pertimbangan Hukumnya, menyebutkan :

*“Menimbang bahwa disisi lain, ketentuan PPJB diatas ditinjau dari substansinya yang seragam terhadap pembeli yang lain lazimnya pada transaksi properti dan tidak dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak sehingga posisi sub-ordinatif konsumen adalah **take it or leave it** adalah merupakan klausula baku yang dibuat oleh*

Halaman 5 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020./PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat/Termohon karena tidak memberi ruang atau kesempatan terhadap Penggugat/Pemohon atau juga konsumen kecuali menyetujuinya agar dapat melakukan pemesanan unit rumah yang disediakan oleh Tergugat/Termohon”.

Bahwa Hakim Majelis Badan Penyelsaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam **TELAH KELIRU DALAM MENYAMPAIKAN PERTIMBANGAN HUKUMNYA** pada Putusan BPSK Kota Batam No. 002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 tanggal 12 Agustus 2020, yang menyatakan : bahwa perjanjian PPJB tidak dapat dirubah oleh para pihak, bahwa perjanjian PPJB tidak memberikan ruang kesempatan kepada konsumen terhadap apa yang diinginkannya, sehingga dengan kata lain konsumen dalam menandatangani perjanjian PPJB dengan keadaan terpaksa.

Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) nomor: PPJB – 20151305011117 Pasal 19 ayat (1) yang menyebutkan :

“Segala hal – hal yang belum diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini, akan diatur kemudian dalam Addendum yang dibuat dan disepakati dan ditandatangani bersama antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua, serta mempunyai kekuatan hukum dan tidak terpisah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini”.

Pada akhir paragraf PPJB juga menyebutkan :

“Demikian PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN ini dibuat dalam 2 (dua) rangkap bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dan sah, serta ditandatangani oleh Kedua Belah Pihak Dalam Keadaan Sehat Jasmani dan Rohani, serta Tidak Adanya Unsur Paksaan dari Pihak Manapun juga dan dengan demikian mengikat segala tindakan kedua belah pihak”.

Sehingga dengan demikian dan sangat jelas bahwa Majelis Hakim BPSK Kota Batam dalam memberikan Pertimbangan Hukumnya tidak memperhatikan bukti – bukti surat (**Perjanjian PPJB Nomor : PPJB – 20151305011117**) yang disampaikan oleh PEMOHON, dan terkesan **“BERPIHAK”** dalam memutuskan perkara ini.

13. Bahwa dalam Putusannya Halaman 10, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam, memberikan amar Putusannya sebagai berikut :

- 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Sebagian ;**
- 2. Menghukum Tergugat mengembalikan Uang Muka**

Halaman 6 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020./PN Btm



Penggugat sebesar Rp.136.500.000,- (seratus tiga puluh enam juta lima ratus ribu rupiah).

Bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sama sekali tidak mempertimbangkan solusi yang telah ditawarkan oleh PEMOHON kepada TERMOHON, yang telah dijelaskan PEMOHON pada posita angka 11 pada Permohonan Keberatan ini, sehingga Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dalam memberikan putusannya dinilai tidak berimbang dan cenderung berpihak kepada salah satu pihak yang berperkara.

- 14.** Bahwa didalam Putusannya, paragraf 4 dan 5 dalam Pertimbangan Hukumnya, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam menyebutkan dan menyatakan bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) nomor: PPJB – 20151305011117, tanggal 5 November 2015 adalah merupakan **KLAUSULA BAKU**.

Apabila menilik Pasal 52 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah ditentukan bahwa yang menjadi tugas dan wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan didalamnya **TIDAK MEMBERIKAN KEWENANGAN UNTUK MEMBATALKAN SUATU PERJANJIAN**, adapun wewenang untuk **membatalkan suatu perjanjian itu sendiri ada pada pengadilan negeri melalui suatu Gugatan Perdata**. Sehingga oleh karenanya terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) nomor : PPJB – 20151305011117, tanggal 5 November 2015 tersebut harus dinyatakan sah dan mengikat secara hukum sepanjang belum ada putusan dari Pengadilan Negeri. Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) nomor: PPJB – 20151305011117, tanggal 5 November 2015, Pasal 19 ayat (4), menyebutkan :

“Mengenai ketentuan – ketentuan surat Perjanjian Perikatan Jual Beli ini dengan segala akibat hukum dan pelaksanaannya, para pihak memilih tempat kediaman hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Batam”.

- 15.** Bahwa oleh karena cikal bakal sengketa ini muncul karena dilatarbelakangi oleh adanya hubungan hukum perjanjian (Perjanjian Perikatan Jual Beli nomor: PPJB – 20151305011117) dan ingkar janji/wanprestasi dari salah satu pihak **in casu** konsumen ROBERTO AGUS HARJONO yang tidak melakukan pembayaran pelunasan harga jual unit tanah dan bangunan,

*Halaman 7 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Btm*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 42K/Pdt.Sus/2013, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 94K/Pdt.Sus/2014 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 208K/Pdt.Sus/2012**, yang mengandung kaedah hukum bahwa BPSK tidak berwenang untuk mengadili sengketa perdata tentang wanprestasi (ingkar janji) karena terhadap sengketa perdata yang berkaitan dengan wanprestasi (ingkar janji) bukan termasuk dalam ruang lingkup tugas dan kewenangan BPSK untuk menyelesaikannya sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 52 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen jo Pasal 3 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 350/MPP/Kep/12/2001 ;

16. Bahwa perlu PEMOHON jelaskan, antara PEMOHON dan TERMOHON telah sepakat sesuai dengan Pasal 19 ayat (4) Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) nomor : PPJB – 20151305011117 memilih forum peradilan dalam penyelesaian sengketa (*choice of forum*) yaitu melalui Pengadilan dan menunjuk tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam (*choice of jurisdiction*) ;
17. Bahwa demi untuk tercapainya maksud dan tujuan dimajukannya Permohonan Keberatan PEMOHON ini yaitu supaya TERMOHON dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam mematuhi putusan dalam perkara ini dan terpenuhinya asas kepastian hukum atas Permohonan Keberatan PEMOHON, maka dengan ini PEMOHON memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kota Batam cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara a quo untuk membatalkan seluruhnya Putusan BPSK Kota Batam Nomor: 002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 tanggal 12 Agustus 2020 ;
18. Bahwa oleh karena perlawanan ini berdasarkan bukti – bukti yang kuat dan cukup yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh TERMOHON, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dapat dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya bantahan / verzet, banding, atau kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*).

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, PEMOHON memohon dengan hormat, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Batam yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Halaman 8 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020/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

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI :

Membatalkan Putusan BPSK Nomor : 002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 tanggal 12 Agustus 2020 yang dikeluarkan oleh BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK) KOTA BATAM pada tanggal 12 Agustus 2020 ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Permohonan Keberatan Pemohon untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam Tidak Mempunyai Kewenangan untuk Memeriksa dan Memutuskan Perkara Nomor : 002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 tanggal 21 Juli 2020 ;
3. Menyatakan bahwa Putusan No. 002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 tanggal 12 Agustus 2020 yang dikeluarkan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam **Batal Demi Hukum**;
4. Menyatakan berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) nomor : 20151305011117, antara PEMOHON dan TERMOHON telah sepakat untuk memilih forum peradilan dalam penyelesaian sengketa (*choice of forum*) yaitu melalui Pengadilan dan menunjuk tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam (*choice of jurisdiction*) sah menurut hukum;
5. Menyatakan TERMOHON adalah konsumen yang tidak beritikad baik ;
6. Menghukum TERMOHON untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pemohon hadir dipersidangan dan Termohon hadir sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada para pihak mengupayakan perdamaian sampai sebelum Majelis Hakim membacakan Putusannya:

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

1. Bahwa Termohon sangatlah setuju dengan putusan BPSK No.Perkara 002/PK-ARB/BPSK/VII/2020;
2. Bahwa apa yang telah diputuskan BPSK sudah mewakili hak-hak dari Termohon;
3. Bahwa pada dasarnya Termohon mengapresiasi keputusan dari Majelis yang tidak mengesampingkan hak-hak dari konsumen sesuai dengan yang diamanahkan UUPK dan yang sudah diputuskan BPSK;

Halaman 9 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020./PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Pemohon dalam mengajukan Permohonan tersebut mengesampingkan pihak BPSK Kota Batam (pembuat Keputusan) dengan tidak diikuti sebagai Termohon (Error In Persona);
5. Bahwa jelas dengan bukti-bukti pembayaran yang sudah dibayarkan Termohon kepada Pemohon merupakan bukti nyata kalau sudah ada niatan Termohon untuk bias memenuhi apa yang menjadi aturan supaya bisa mendapatkan rumah tinggal tersebut dengan jalan KPR;
6. Bahwa sudah jelaslah dalam uraian Putusan BPSK dan Pihak Pemohon juga telah mengajukan bukti-bukti yang lengkap serta jelas sehingga pihak BPSK menyimpulkan dan memutuskannya dengan tepat;
7. Bahwa benar Termohon yang merasa dirugikan akan terus mencari keadilan sesuai dengan hukum yang berlaku dan berkepastian hukum;
8. Bahwa sebelum terjadi perjanjian kesepakatan pemesanan unit tanah dan bangunan Termohon sudah menyampaikan kepada Pemohon bahwa Termohon mempunyai riwayat BI cheking yang kurang bagus;
9. Bahwa tujuan daripada Termohon adalah meminta kembali uang yang telah masuk dikarenakan proses KPR tidak terealisasi oleh pihak Pembiayaan atau Bank dan Termohon tidak mendapatkan apapun dari pembayaran yang dianggap uang DP tersebut sesuai dengan yang dijanjikan oleh Pemohon yaitu Rumah Hunian;
10. Bahwa selayaknya Ketua Pengadilan Negeri Batam juga memeriksa dengan seksama materi pokok perkaranya, tidak serta merta (langsung) membatalkan Putusan itu dengan menyatakan bahwa BPSK itu sudah melampaui wewenanganya;
11. Bahwa apa yang dituangkan dan diuraikan oleh Termohon dalam Perkara ini seharusnya didasari dengan bukti-bukti yang kuat antara lain dengan telah mengirim peringatan atau pemberitahuan dari Pemohon kepada Termohon:

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas Termohon memohon dengan hormat, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Batam yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Memberikan Penetapan sesuai Putusan BPSK Nomor 002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 yang dikeluarkan oleh BPSK Kota Batam tertanggal 22 Agustus 2020;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Sanggahan atau Jawaban Termohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pengaduan Termohon adalah benar sebagai langkah awal mengadu adalah tempat untuk mengadu konsumen (BPSK) Batam yang diteruskan untuk ditetapkan Pengadilan Negeri Batam:

Halaman 10 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Termohon adalah Konsumen yang baik;
4. Menyatakan Pemohon adalah Pelaku Usaha yang tidak baik dan layak ditutup usahanya.
5. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara Perdata ini;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya diberikan Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan rasa keadilan (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Termohon Keberatan, Pemohon Keberatan tetap dengan Permohonannya dan Termohon Keberatan menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil keberatannya Pemohon Keberatan telah mengajukan surat - surat bukti yang berupa :

1. Fotocopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.Buana Cipta Propertindo Nomor 43, tanggal 11 April 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Susilawati, SH, selanjutnya diberi tanda bukti..... **P.1**
2. Fotocopi Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.Buana Cipta Propertindo yang dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum, Departemen Kehakiman dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia Nomor C-19322 HT.01.01.TH.2003 tanggal 14 Agustus 2003; selanjutnya diberi tanda bukti..... **P.2;**
3. Fotocopi Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT.Buana Cipta Propertindo Nomer 67 tanggal 26 September 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Rudi Purba, SH.,Mkn Notaris di Batam, diberi tanda bukti..... **P.3;**
4. Fotocopi Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Terbatas PT.Buana Cipta Propertindo, yang dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum, Departemen Kehakiman dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia, tanggal 27 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti..... **P.4;**
5. Fotocopi NPWP: 02.319.717.1-215.001 atas nama PT.Buana Cipta Propertindo, selanjutnya diberi tanda bukti..... **P.5;**
6. Fotocopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor PPJB – 20151305011117 tanggal 5 November 2015 antara PT.Buana Cipta Propertindo dengan Roberto Agus Harjono, selanjutnya diberi tanda bukti..... **P.6;**
7. Fotocopi Putusan BPSK Kota Batam No. Perkara: 002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 tanggal 12 Agustus 2020, antara Roberto Agus Harjono,

Halaman 11 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020./PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pengugat/Pemohon) dengan PT.Buana Cipta ProPERTindo
(Tergugat/Termohon), selanjutnya diberi tanda bukti..... **P.7;**

8. Fotokopi Putusan Nomor 954K/Pdt.Sus-BPSK/2019, tanggal 29 Oktober
2019, selanjutnya diberi tanda bukti..... **P.8;**

Terhadap fotokopi-fotokopi bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.8 tersebut
telah dibubuhi materai secukupnya, serta telah dicocokkan sesuai dengan
aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara ini, kemudian Asli surat-
surat bukti tersebut dikembalikan kepada Pemohon;

Menimbang, bahwa dipersidangan Termohon Keberatan telah
mengajukan bukti surat yaitu :

1. Fotokopi Relass Panggilan kepada Termohon Keberatan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Btm, tanggal 7 September 2020, selanjutnya diberi tanda bukti..... **T.1;**
2. Fotokopi Gugatan atas Putusan BPSK Kota Batam Nomor 002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 tanggal 12 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda bukti...**T.2;**
3. Fotokopi Surat Pesanan Kavling/Rumah/Toko, Nomor Pemesanan: 20151305011117 atas nama Pembeli Roberto Agus Harjono, selanjutnya diberi tanda bukti.....**T.3;**
4. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor: PPJB-20151305011117 tanggal 5 November 2015, selanjutnya diberi tanda bukti..... **T.4;**
5. Fotokopi Kartu Pembayaran Booking Fee dan cicilan uang muka, atas nama Roberto Agus Harsono, selanjutnya diberi tanda bukti..... **T.5;**
6. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, tanda jadi/booking fee..... **T.6;**
7. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-1..... **T.7;**
8. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-2..... **T.8;**
9. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-3..... **T.9;**
10. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-4..... **T.10;**
11. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-5..... **T.11;**
12. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-6..... **T.12;**
13. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-7..... **T.13;**
14. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-8..... **T.14;**
15. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-9..... **T.15;**
16. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-11..... **T.16;**
17. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-12..... **T.17;**
18. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-13..... **T.18;**
19. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-14..... **T.19;**
20. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-15..... **T.20;**
21. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-16..... **T.21;**
22. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-17..... **T.22;**
23. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-18..... **T.23;**
24. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-19..... **T.24;**
25. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-20..... **T.25;**
26. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-21..... **T.26;**
27. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-22..... **T.27;**
28. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-23..... **T.28;**

Halaman 12 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020./PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-24..... **T.29;**
30. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-25..... **T.30;**
31. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-26..... **T.31;**
32. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-27..... **T.32;**
33. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-28..... **T.33;**
34. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-29..... **T.34;**
35. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-30..... **T.35;**
36. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-31..... **T.36;**
37. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, cicilan uang muka ke-32..... **T.37;**
38. Fotokopi Putusan BPSK Kota Batam No. Perkara: 002/PK-ARB/BPSK

/VII/2020, tanggal 12 Agustus 2020, antara Roberto Agus Harjono, (Penggugat/Pemohon) dengan PT.Buana Cipta Propertindo (Tergugat/Termohon), selanjutnya diberi tanda bukti..... **T.38;** Terhadap fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan kemudian asli surat bukti tersebut dikembalikan kepada Termohon keberatan;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan masing-masing tidak mengajukan kesimpulan dan hanya mohon putusan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon Keberatan pada pokoknya adalah mengajukan keberatan terhadap Putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam Perkara: 002/PK-ARB/BPSK/VII/2020, tanggal 12 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum Majelis Hakim masuk pada materi Keberatan Pemohon maka Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan **apakah Keberatan Pemohon Keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam No.002/PK-ARB/BPSK/VII/2020** yang dibacakan tanggal 12 Agustus 2020, telah lampau waktu atau tidak? ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diatur dalam Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen berbunyi: para pihak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah menerima pemberitahuan Putusan tersebut". Persyaratan yang sama diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2006 tentang Tata Cara

Halaman 13 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020./PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen menyatakan bahwa: "Keberatan diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pelaku usaha atau konsumen menerima pemberitahuan Putusan BPSK". Selanjutnya dalam Pasal 1 angka (4) menyatakan bahwa "*Hari adalah hari kerja*";

Menimbang, bahwa dalam persidangan, setelah Majelis Hakim mempelajari dokumen /berkas perkara, telah dilampirkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam Nomor 002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 yang dibacakan tanggal 12 Agustus 2020 dan pada gugatan Keberatan Pemohon menyatakan bahwa Putusan BPSK Kota Batam No.002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 yang dibacakan tanggal 12 Agustus 2020 tanpa dihadiri oleh Penggugat/Pemohon Keberatan (sekarang sebagai Termohon keberatan) dan dihadiri oleh Tergugat / Termohon Keberatan (sekarang sebagai Pemohon keberatan);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa tanggal Putusan BPSK Kota Batam dibacakan tanggal 12 Agustus 2020 dan didaftarkan Permohonan Keberatan Aquo di Pengadilan Negeri Batam adalah pada tanggal 04 September 2020;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan tanggal pembacaan Putusan BPSK Kota Batam No.002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 sebagaimana diuraikan diatas dan tanggal pendaftaran keberatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam yakni pada tanggal 04 September 2020, maka jangka waktu pendaftaran keberatan sebagaimana yang disyaratkan Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen masih terpenuhi, maka keberatan Pemohon / Pelaku Usaha belum kadaluwarsa, sehingga dapat diperiksa oleh karenanya secara formal permohonan keberatan Pemohon tersebut dapat diterima;

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Pemohon keberatan minta agar Pengadilan Negeri membatalkan Putusan BPSK Nomor : 002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 tanggal 12 Agustus 2020 yang dikeluarkan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam pada tanggal 12 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan Provisi yang dimohon oleh Pemohon keberatan sudah menyangkut materi pokok perkara maka terhadap Tuntutan Provisi tersebut haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 14 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020./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

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon Keberatan pada pokoknya adalah mengajukan keberatan terhadap Putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam No. No.002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 yang dibacakan tanggal 12 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Pemohon Keberatan telah mengajukan bukti-bukti surat P.1 sampai dengan bukti P.8 dan Termohon Keberatan mengajukan bukti T.1 sampai dengan bukti T.38;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Pemohon Keberatan bertanda **P.1** yang bersesuaian pula dengan bukti Termohon Keberatan bertanda **T-38** yaitu Putusan BPSK Kota Batam No.002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 yang dibacakan tanggal 12 Agustus 2020, setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama, ternyata yang menjadi pokok sengketa dalam perkara BPSK No.002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 tersebut adalah adanya perselisihan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor PPJB-20151305011117 tanggal 5 November 2015 (bukti: **P-6** dan **T-4**) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli *a quo* dimana Termohon Keberatan yang telah membayar tanda jadi dan cicilan uang muka serta dilanjutkan dengan pembayaran kredit perumahan Kepada Pemohon Keberatan, namun Termohon Keberatan tidak dapat melaksanakan pembayaran kredit Perumahannya kepada Pemohon Keberatan karena adanya hubungan dengan fasilitas kredit dari pihak perbankan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut oleh karena yang menjadi pokok permasalahan adalah tentang adanya hubungan hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor PPJB-20151305011117 tanggal 5 November 2015 (bukti: **P-6** dan **T-4**) antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah masalah perjanjian kredit tersebut termasuk wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen ?;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal tersebut sebagai berikut :

Menimbang bahwa, berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 yang dimaksud Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang terjadi dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 3 huruf f Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang menentukan bahwa

Halaman 15 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020/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

putusan.mahkamahagung.go.id

perlindungan konsumen bertujuan meningkatkan kualitas barang dan/ atau Jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/ atau jasa, kesehatan, keamanan, kenyamanan dan keselamatan konsumen;

Menimbang, bahwa selanjutnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah termasuk bagian dari perjanjian, maka tentang sah atau tidaknya suatu surat perjanjian berpedoman pada ketentuan Pasal 1320 KUHPdt, yang menentukan syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa selanjutnya azas Kebebasan Berkontrak yaitu bahwa para pihak dalam suatu perjanjian bebas untuk menentukan materi/isi dari perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan. Dan azas ini tercermin jelas dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 52 Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Jo Pasal 3 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia No: 350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, telah ditentukan bahwa yang menjadi Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) adalah:

- a. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
- b. Memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- d. Melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-undang ini;
- e. Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis. Dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- f. Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g. Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran;
- h. Memanggil dan menghadirkan saksi-saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-undang

Halaman 16 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Btm



ini;

- i. Meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi ahli atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h. yang tidak bersedia memenuhi panggilan Badan penyelesaian sengketa konsumen;
- j. Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat. dokumen. atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- k. Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
- l. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- m. Menjatuhkan sanksi Administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-undang Perlindungan Konsumen ini;

Menimbang, bahwa apabila dicermati secara seksama tentang pokok permasalahan dalam perkara ini adalah adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor PPJB-20151305011117, tanggal 5 November 2015 (bukti: **P-6** dan **T-4**) antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan, dimana Termohon Keberatan tidak dapat untuk membayar kredit perumahannya (KPR), , maka Majelis Hakim berpendapat pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) dari Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan Pasal 1320 KUHPdata sampai Pasal 1338 KUHPdata, ketentuan Pasal 52 Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen jo Pasal 3 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia No: 350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen telah ditentukan bahwa yang menjadi tugas dan wewenang BPSK yang didalamnya adalah tidak memberikan kewenangan untuk memerintahkan salah satu pihak untuk mengembalikan sejumlah uang yang sudah disetorkan sesuai perjanjian sehingga dengan sendirinya membuat batal suatu perjanjian yang dibuat para pihak, karena adapun wewenang untuk membatalkan suatu perjanjian ada pada Pengadilan Negeri melalui Gugatan perdata, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor PPJB-20151305011117, tanggal 5 November 2015 (bukti: **P-6** dan **T-4**) antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan, dimana Termohon Keberatan telah lalai untuk melakukan kewajibannya atau yang disebut perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tersebut bukan merupakan obyek

Halaman 17 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020./PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, oleh karenanya Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam tidak mempunyai kewenangan (absolut maupun relatif) untuk memeriksa dan memutus perkara BPSK No.002/PK-ARB/BPSK/VII/2020, yang dibacakan pada tanggal 12 Agustus 2020, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli, PPJB-20151305011117, tanggal 5 November 2015 tersebut harus dinyatakan tetap berlaku sepanjang belum ada Putusan dari Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor. 42K/Pdt.Sus/2013, Putusan Mahkamah Agung Nomor. 208K/Pdt.Sus/2012 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor.94K/Pdt.Sus/2014 yang mengandung kaedah hukum bahwa BPSK tidak berwenang untuk mengadili sengketa perdata tentang Wanprestasi (ingkar janji) karena terhadap sengketa perdata yang berkaitan dengan wanprestasi bukan termasuk dalam ruang lingkup tugas dan kewenangan BPSK untuk menyelesaikannya sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 52 Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen jo Pasal 3 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia No: 350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen ;

Menimbang, bahwa oleh karena BPSK tidak diberikan kewenangan untuk membatalkan suatu perjanjian, maka dengan demikian BPSK Kota Batam adalah tidak berwenang untuk mengadili perkara sengketa yang didasarkan atas adanya PPJB-20151305011117, tanggal 5 November 2015 antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan sebagaimana yang telah tertuang dalam Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam Nomor: No.002/PK-ARB/BPSK/VII/2020, yang dibacakan pada tanggal 12 Agustus 2020, ini tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Majelis Hakim akan mengadili sendiri perkara aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara No.002/PK-ARB/BPSK/VII/2020, tersebut maka jawaban Termohon Keberatan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara No.002/PK-ARB/BPSK/VII/2020, yang dibacakan pada tanggal 12 Agustus 2020, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap dalil Permohonan Keberatan pada

Halaman 18 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020./PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angka 2 dan angka 3 tidak akan di pertimbangkan lagi, sehingga petitum tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum menyatakan sah PPJB-20151305011117, tanggal 5 November 2015 dan mengikat (berlaku sebagai Undang-undang) bagi Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan, oleh karena PPJB-20151305011117, tanggal 5 November 2015 (**bukti: P-6 dan T-4**), yang merupakan dasar perikatan (perjanjian) antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka Petitum tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum selain dan selebihnya tidak akan dipertimbangkan lagi lebih lanjut karena bukan kewenangan Majelis Hakim dalam memeriksa perkara Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen aquo, akan tetapi haruslah melalui pengajuan Gugatan Perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon keberatan berada pada posisi yang kalah, maka sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas permohonan keberatan Pemohon dikabulkan sebahagian ;

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

MENGADILI:

Menerima keberatan dari Pemohon Keberatan:

MENGADILI SENDIRI:

DALAM PROVISI:

Menolak tuntutan Provisi dari Pemohon Keberatan;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara No.002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 tanggal 21 Juli 2020;
2. Membatalkan Putusan BPSK Kota Batam No.002/PK-ARB/BPSK/VII/2020 tanggal 12 Agustus 2020;
3. Menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, PPJB-20151305011117, tanggal 5 November 2015;
4. Menolak keberatan Pemohon untuk selain dan selebihnya;

Halaman 19 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020/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
putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Termohon untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.236.000,- (dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Kamis, tanggal 24 September 2020, oleh kami, **Adiswarna Chainur Putra, SH.,CN.,MH** sebagai Hakim Ketua, **David P.Sitorus, SH.,MH** dan **Egi Novita, SH** masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Btm, tanggal 4 September 2020, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 01 Oktober 2020, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu **Herty Mariana Turnip, SH.,** Panitera Pengganti, dihadiri oleh Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan;

Hakim-Hakim Anggota, Hakim Ketua,

David P.Sitorus, SH.,MH

Adiswarna Ch. Putra, SH.,CN.,MH

Egi Novita, SH

Panitera Pengganti,

Herty Mariana Turnip, SH.,

Perincian biaya :

- | | |
|---------------------------|----------------|
| 1. Pendaftaran..... | Rp. 30.000.- |
| 2. ATK..... | Rp. 70.000.- |
| 3. Risalah Panggilan..... | Rp. 100.000.- |
| 4. PNBP Panggilan | Rp. 20.000.- |
| 5. Materai..... | Rp. 6.000.- |
| 5. Redaksi..... | Rp. 10.000.- + |

Jumlah..... Rp. 236.000.-

(dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

Halaman 20 dari 20 Halaman
Putusan Nomor 242/Pdt.Sus-BPSK/2020./PN Btm