



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**P U T U S A N**

**NOMOR 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN Bks**

## **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bekasi 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. ANUGERAH DUTA MANDIRI** yang diwakili oleh LAURENCE M. TAKKE selaku Direktur Utama, beralamat di Kemang View Apartement, Jalan Raya Pekayon, Kota Bekasi, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama FERY MAHENDRA, S.H., M.H., C.L.A DKK Adokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Law Firm " FERY MAHENDRA & SANDY SURGANA, berkantor di Jalan Raya Ciracas No.3, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Nopember 2017 Nomor 141/FS/XI/2017, selanjutnya disebut sebagai ..... **PEMOHON KEBERATAN;**

**L A W A N**

**JOICE ADE ANGGRAINI**, beralamat di Komp. Taman Wibawa Mukti Indah No.14, Jatimekar RT.01 RW.18, Jatimekar, Jatiasih, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai ..... **TERMOHON KEBERATAN;**

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 10 November 2017 yang dilampiri dengan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 10 November 2017 yang terdaftar dalam Register Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN Bks telah mengajukan keberatan sebagai berikut :

Bahwa Keberatan hendak mengajukan Gugatan Keberatan atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi Nomor : 020/REG/BPSK-BKS//2017, yang Amarnya menyatakan :

*Halaman 1 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **MENGADILI :**

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melanggar Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
3. Menyatakan batal tidak mengikat sepanjang Pasal 7 ayat (1) dan ayat (6) isi perjanjian PPJB Unit Apartment No. 462/KV/APPI/PPJB=BTS/IX/2014 Tertanggal 25 September 2013;
4. Menghukum Tergugat untuk memberikan ganti rugi biaya kerusakan sebesar Rp. 30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat agar merapikan dan memperbaiki dan mengfungsikan segala sesuatu (hydran, acces card,cctv, springkle yang kurang dan bangunan fisik dari mulai finishing, lobi dan flapon yang bolong- bolong, menghilangkan bau tidak sedap di tower pinus secepatnya;
6. Membetulkan bangunan yang retak-retak dan mencat ulang bekas-bekas tambalan tanpa berlama-lama dan menunda;
7. Memberikan peringatan kepada pihak developer atau langsung black list agar tidak mempermainkan konsumen dengan janji- janji palsu yang tidak bisa direalisasikan terhadap konsumen dalam hal ini merekomendasikan kepada pihak yang berwenang untuk mencabut izin usahanya agar tidak ada lagi korban berikutnya;
8. Mengukur ukuran unit dan mengganti selisihnya apabila kurang;
9. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapatlah dilaksanakan terlebih dahulu walaupun sudah ada upaya hukum dari Tergugat.

Adapun yang menjadi dasar keberatan dan alasan diajukannya Gugatan ini adalah sebagai berikut :

### A. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN PEMOHON KEBERATAN;

1. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2017 Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi telah mengeluarkan Putusan No : 020/REG/BPSK-BKS/I/2017 antara JOICE ADE ANGGRAINI Selaku PENGGUGAT dan PT. ANUGERAH DUTA MANDIRI Selaku TERGUGAT;

Halaman 2 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 2. *Bahwa terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)*

- Kota Bekasi tersebut, kami selaku Tergugat menyatakan Keberatan;
3. Bahwa kepentingan hukum **Pemohon Keberatan** dalam mengajukan Gugatan Keberatan atas Putusan BPSK diakui dalam setiap ketentuan hukum yang berlaku;

## B. DASAR HUKUM DIAJUKANNYA GUGATAN;

4. Bahwa Pemohon Keberatan mengajukan Gugatan Keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi telah sesuai dengan peraturan perundang- undangan sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 56 ayat 2 Undang- Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan sebagai berikut :  
**Pasal 56 ayat 2 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 :**  
“ (2) Para Pihak *dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah menerima pemberitahuan Putusan tersebut*”;
5. Bahwa terkait dengan tata cara pengajuan keberatan terhadap putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), Mahkamah Agung telah membuat Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, yang menyatakan sebagai berikut :

### BAB I

#### Ketentuan Umum

##### Pasal 1

- (1) Pengadilan Negeri adalah Pengadilan yang memeriksa perkara keberatan;
- (2) BPSK adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sebagaimana dimaksud dalam Undang- undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen selanjutnya disingkat BPSK;
- (3) Keberatan adalah upaya bagi pelaku usaha dan konsumen yang tidak menerima Putusan BPSK;
- (4) Hari adalah hari kerja;

### BAB II

#### Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan BPSK

##### Pasal 5

- (1) Keberatan diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pelaku usaha atau konsumen menerima pemberitahuan putusan BPSK;
- (2) Keberatan diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri sesuai dengan prosedur pendaftaran perkara Perdata;
- (3) Keberatan sebagaimana dimaksud ayat (2) diajukan dalam 6 (enam) rangkap yang identik untuk dikirimkan oleh Panitera kepada pihak yang berkepentingan termasuk BPSK;

Halaman 3 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
(4) Dalam hal keberatan diajukan oleh konsumen dan pelaku usaha terhadap putusan BPSK yang sama, maka perkara tersebut harus didaftar dengan nomor yang sama;

## C. ALASAN KEBERATAN TERHADAP PUTUSAN BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK) KOTA BEKASI;

6. Bahwa adapun alasan- alasan Keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen telah diatur di dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 1 Tahun 2006 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pasal 6 ayat (3), (4) dan (5), yang menyatakan sebagai berikut :

### **Pasal 6 ayat (3) :**

- “ (3)Keberatan terhadap putusan arbitrase BPSK dapat diajukan apabila memenuhi persyaratan pembatalan putusan arbitrase sebagaimana diatur dalam Pasal 70 Undang- undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatife Penyelesaian Sengketa, yaitu :
- a. Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;
  - b. Setelah putusan arbitrase BPSK diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh pihak lawan; atau
  - c. Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa;

### **Pasal 6 ayat (4) :**

- “ (4)Dalam hal keberatan diajukan atas dasar sebagaimana dimaksud ayat (3), majelis hakim dapat mengeluarkan pembatalan putusan BPSK ”;

### **Pasal 6 ayat (5) :**

- “ (5) dalam hal keberatan diajukan atas dasar alasan lain di luar ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (3), Majelis Hakim dapat mengadili sendiri sengketa konsumen yang bersangkutan;

7. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas terutama terkait Pasal 6 ayat (5) terbuka peluang bagi Pemohon Keberatan untuk mengajukan Gugatan diluar 3 (tiga) alasan keberatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 ayat (4), sehingga alasan Gugatan Keberatan di luar dari Pasal 6 ayat (4) tetap diperbolehkan dan dapat diterima;

8. Bahwa adapun alasan yang Pemohon Keberatan ajukan atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi adalah sebagai berikut :

Halaman 4 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. ditemukannya Surat atau Dokumen yang sifatnya menentukan;  
b. adanya kekeliruan atau kekhilafan hakim yang nyata dalam mengambil Putusan perkara A quo;  
➤ **DITEMUKANNYA SURAT ATAU DOKUMEN YANG SIFATNYA MENENTUKAN;**

□ **SURAT PERNYATAAN AKAN MENGHUNI TANGGAL 8 APRIL 2016;**

- Bahwa terdapat Surat Pernyataan Akan Menghuni tertanggal 8 April 2016 yang dibuat oleh Termohon Keberatan (JOICE ADE ANGGRAINI) dan ditanda tangani diatas Meterai 6000;
- Bahwa Surat Pernyataan tersebut baru ditemukan pada saat setelah adanya Putusan dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS//2017 tanggal 24 Oktober 2017;
- Bahwa di dalam Surat Pernyataan tersebut di dalam Point 3 (tiga) menyatakan :  
“ 03. ***Menerima fasilitas- fasilitas yang ada saat ini tanpa menuntut fasilitas lain yang belum dapat difungsikan***”;
- Bahwa Surat Pernyataan tersebut di buat pada tanggal 8 (delapan) April 2016, dimana pada saat itu fasilitas – fasilitas yang ada di Apartment Kemang View belum dapat difungsikan secara keseluruhan;
- Bahwa Pemohon Keberatan dengan beritikad baik telah menyampaikan kepada Termohon Keberatan bahwa Apartment belum bisa di tempati dikarenakan masih adanya pengerjaan dan perbaikan terhadap beberapa fasilitas;
- Bahwa selanjutnya Termohon Keberatan tidak mempermasalahkan terkait fasilitas-fasilitas yang belum dapat difungsikan dan tidak akan menuntut dikemudian hari yang mana kemudian dituangkan di dalam Surat Pernyataan Akan Menghuni tertanggal 8 April 2016;
- Bahwa dengan adanya Surat Pernyataan tersebut tentunya Termohon Keberatan telah melepaskan hak- haknya untuk menuntut fasilitas-fasilitas yang masih dalam proses pengerjaannya;
- Bahwa Pemohon Keberatan berkeyakinan jika **bukti Surat Pernyataan yang sifatnya menentukan tersebut dihadirkan pada saat proses persidangan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi maka akan menghasilkan Putusan yang berbeda dan menguntungkan Pemohon Keberatan**;
- Bahwa oleh karena itu kami Pemohon Keberatan meminta kepada Majelis Hakim untuk membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS//2017 tertanggal 24 Oktober 2017;

Halaman 5 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Atau Kekhilafan Hakim Yang Nyata Dalam

### Mengambil Putusan Perkara A Quo;

- Bahwa Majelis Hakim Arbiter di dalam amar putusannya menyatakan :  
“ 4. Menghukum Tergugat untuk memberikan ganti rugi biaya kerusakan sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat ”;

### Tanggapan :

- Bahwa Pemohon Keberatan menilai Majelis Hakim Arbiter telah keliru dalam mengambil Putusan terkait Ganti Kerugian, dimana terkait ganti kerugian di dalam Gugatan baik di dalam Positanya maupun dalam Petitem, Pihak Termohon Keberatan tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya, begitu juga di dalam amar putusannya Majelis tidak menjelaskan secara detail nilai kerugian yang dialami oleh Termohon Keberatan, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 117.K/sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 yang menyatakan :  
“ suatu Gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, **pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah /besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka Gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan**”;
  2. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan :  
“ dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar tergugat dihukum membayar “uang ganti rugi” kepada Penggugat. **Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut ”;**
  3. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan :  
“ Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, **karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak** “;
  4. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan :  
“ karena gugatan **ganti rugi tidak diperinci**, maka Gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan **tidak dapat diterima** ”;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut dapat dijelaskan bahwa terkait dengan permintaan Ganti Kerugian

Halaman 6 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks

#### 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 yang diberikan oleh Termohon Keberatan di dalam Gugatannya di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi harus di jelaskan secara detail dan jelas kerugian yang dialami serta harus disertai dengan bukti bahwa kerugian tersebut telah nyata terjadi;

- Bahwa selanjutnya Termohon Keberatan juga di dalam persidangan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tidak pernah mengajukan atau menunjukkan Bukti bahwa Termohon Keberatan mengalami kerugian secara nyata;
- Bahwa Majelis Arbiter di dalam Putusannya juga tidak merinci secara jelas kerugian nyata yang dialami Termohon Keberatan;
- Bahwa oleh karena hal tersebut, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut diatas, maka sudah sangat jelas bahwa Majelis Hakim Arbiter telah keliru dalam mengambil Putusan terkait Ganti Kerugian;
- Bahwa oleh karena itu kami Pemohon Keberatan meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi untuk membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS//2017 tertanggal 24 Oktober 2017;

### D. PETITUM

Bahwa berdasarkan hal-hal yang tersebut diatas, sangat jelas Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi yang menangani dan memutus perkara *a quo* tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum, sehingga Putusan Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi yang dimohonkan keberatan dalam perkara *a quo* adalah pantas dan beralasan hukum untuk dibatalkan. Untuk itu dimohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk membatalkan dan mengadili sendiri dalam perkara *a quo* dan mengabulkan Gugatan Keberatan dari Pemohon Keberatan, dengan memberikan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima Gugatan Keberatan atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Untuk Seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS//2017 Tanggal 24 Oktober 2017;

### MENGADILI SENDIRI :

1. Menyatakan PPJB Unit Apartment No. 462/KV/APPI/PPJB=BTS/IX/2014 tertanggal 25 September 2013 Tetap berlaku dan Sah;

Halaman 7 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Keberatan adalah pengembang Beritakad Baik;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak berdasarkan hukum ganti rugi yang dimintakan dalam perkara a quo;
  4. Menolak ganti rugi dalam perkara a quo atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ganti rugi tersebut;
  5. Menolak selain dan selebihnya;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pemohon hadir Kuasanya yang bernama DONY PRANANDA, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Law Firm “ FERY MAHENDRA & SANDY SURGANA “, berkantor di Jalan Raya Ciracas No.3, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Nopember 2017 Nomor 141/FS/XI/2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dibawah Nomor 1788/SK/2017/PN. Bks tanggal 07 Nopember 2017 dan Pihak Termohon Hadir Kuasanya yang bernama OLOANDO K. TAMPUBOLON, S.H., dan RUDY M. SIRAIT, S.H., Advokat pada Kantor Advokat “ THOMAS TAMPUBOLON & PARTNERS “, beralamat di Gedung Selmis Kav.4 & 5, Jalan Asem Baris Raya 52, Jakarta Selatan 12830, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2018 Nomor 001/SK.Pdt/I/2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dibawah Nomor 28/SK/2018/PN. Bks tanggal 09 Januari 2018;

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

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, pemeriksaan keberatan dilanjutkan dengan pembacaan permohonan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon dengan perubahan sebagaimana surat tertanggal 13 Desember 2017 yakni sebagai berikut ;

Perubahan Gugatan keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) No:020/REG/BPSK-BKS/I/2017 yang telah diajukan pada tanggal 10 November 2017 dengan register perkara No : 641/PDT.SUS.BPSK/2017/PN.BKS dengan perubahan sebagai berikut :

- Bahwa sebagaimana Putusan MA No. 1043 K/Sip/1973) yang menyatakan:  
“Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal itu

Halaman 8 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- haknya untuk membela diri”;
- Bahwa Putusan MA No : 823.K/Sip/1973 yang menyatakan : “karena perubahan tidaklah merugikan kepentingan Tergugat dalam pembelaan atau pembuktian, Sehingga tidak bertentangan dengan Hukum Acara dan  **demi Peradilan yang cepat dan murah**”.oleh karenanya perubahan yang dilakukan oleh Pemohon tidak Mengubah Materi Gugatan secara prinsipil dan tidak bertentangan dengan hukum, seharusnya perubahan gugatan ini dapat diterima oleh Majelis Hakim;

Adapun penambahan dan perubahan yang kami lakukan adalah :

## I. LEGAL STANDING;

Bahwa dalam gugatannya Termohon Keberatan/dahulu Penggugat menyatakan bahwa unit apartemen yang dia miliki akan di sewakan kepada pihak lain, yang mana karena di sewakan tersebut seharusnya Termohon Keberatan/dahulu Penggugat mendapat keuntungan dari hasil sewa tersebut;

Bahwa pernyataan **Termohon Keberatan/dahulu Penggugat yang mendalilkan bahwa unit apartemen yang dia miliki akan di sewakan** jelas memperlihatkan jika Termohon Keberatan/dahulu Penggugat bukan merupakan konsumen yang di maksud dalam UU No. 18 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, karena kembali mempergunakan barang/benda tersebut untuk mendapatkan atau menghasilkan keuntungan;

Bahwa putusan Mahkamah Agung Nomor 417 K/Pdt.Sus/2012 tanggal 25 juli 2012 menyatakan :

“ **Bahwa Pengadilan Negeri Batam telah salah dalam menerapkan Hukum dalam perkara ini yaitu dalam mempertimbangkan kedudukan Penggugat/Pemohon Kasasi sebagai Konsumen yang diakui keberadaannya sebagai konsumen akhir** adalah (Pemakai) oleh UU No. 18 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Bab I pasal 1 ayat 2 beserta penjelasannya yang berbunyi :

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

### **Penjelasannya :**

Didalam kepastakaan ekonomi dikenal istilah **konsumen akhir dan konsumen antara**. Konsumen akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produksi lainnya.

**Pengertian konsumen dalam Undang-undang ini adalah konsumen akhir ”;**

Halaman 9 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung

Bahwa permohonan Termohon Keberatan/dahulu Penggugat sesuai dalilnya yang menyatakan unit apartemen itu bertujuan untuk komersil dengan cara di sewakan, menjadikan Termohon Keberatan/dahulu Penggugat sebagai konsumen antara;

Bahwa yang di maksud dengan konsumen antara adalah :

*“ Konsumen antara yaitu pemakai, pemakai, pengguna dan/atau pemanfaat dan/atau jasa untuk diproduksi menjadi barang dan/jasa lain untuk memperdagangkannya (distributor) dengan tujuan komersial. Konsumen antara ini sama dengan pelaku usaha ”;*

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas Termohon Keberatan/dahulu Penggugat jelas bukan merupakan konsumen sebagaimana yang di atur dalam pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, karena telah mempergunakan unit apatemen untuk tujuan komersil sehingga telah termasuk kedalam konsumen antara yang artinya sama dengan pelaku usaha. Dan karena hal itulah Termohon Keberatan/dahulu Penggugat jelas tidak mempunyai Legal Standing dalam Mengajukan Gugatan Perlindungan Konsumen;

### II. KOMPETENSI ABSOLUT;

Bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi tidak berwenang mengadili perkara A quo karena di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen pada pasal 24 ayat 1 dan ayat 2 jelas di katakan bahwa apabila terjadi perselisihan akan di selesaikan di pengadilan Negeri Bekasi;

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 35/PDT.SUS-BPSK/2015/PN.KIS tanggal 8 Oktober 2015 menyatakan :

*“ Menimbang, bahwa ternyata dari bukti PK-1 yang diajukan Pemohon Keberatan berupa Surat Perjanjian Pembiayaan Konsumen Nomor 215000877014 antara Johan Fafila Manullang dengan PT Federal International Finance tertanggal 23 Agustus 2014 pada Pasal 8 yang berbunyi “Segala perselisihan yang mungkin timbul dari pelaksanaan perjanjian pembiayaan ini, para pihak setuju memilih domisili hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi kantor cabang Pemberi Fasilitas atau ditempat lainnya yang ditunjuk oleh Pemberi Fasilitas ”;*

*Menimbang, bahwa berdasarkan klausul tersebut telah disepakati bersama bahwa pilihan hukum jika terjadi perselisihan antara Debitur (Termohon Keberatan) dengan Kreditur (Pemohon Keberatan) adalah melalui jalur Litigasi yaitu melalui Pengadilan Negeri di Wilayah Kreditur berkantor, bukan penyelesaian sengketa di luar pengadilan (alternative dispute resolution) yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Pemerintah Kabupaten Batubara di Indrapura;*

Halaman 10 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan alamat Pemohon Keberatan sebagaimana dalam permohonannya, dalam hal ini ternyata berkantor atau berkedudukan hukum di Jalan HOS Cokroaminoto No.316 AB, Kisaran, Asahan; Menimbang, **bahwa oleh karena pilihan hukum ini masuk dalam kompetensi absolut dalam memeriksa dan mengadili suatu perselisihan sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) dalam hal ini BPSK Batubara tidak berwenang untuk mengadili sengketa yang dalam perjanjiannya telah ditentukan pilihan hukumnya secara tegas, sehingga terhadap putusan Nomor 207/Arbitrase/BPSK-BB/ V/2015 antara Johan Fafila Manullang lawan PT. Federal International Finance tanggal 06 Agustus 2015 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga harus dibatalkan;**

Menimbang, bahwa oleh karena Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Batu Bara tidak berwenang mengadili sengketa tersebut, sehingga oleh karena itu keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Batu Bara tidak berwenang mengadili sengketa a quo haruslah dikabulkan”;

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 106/PDT.SUS-BPSK/2014/PN.PBR tanggal 16 Juli 2014 yang menyatakan :

“ Menimbang, bahwa memperhatikan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Pekanbaru Nomor: 13/Pts/BPSK/V/2014 tanggal 26 Mei 2014 yang dimohonkan keberatan, **Majelis Hakim berpendapat bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Pekanbaru telah bertindak diluar kewenangannya sebagaimana diatur dalam pasal 52 UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, apalagi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dibuat antara Tergugat/Pemohon Keberatan dengan Penggugat/Termohon Keberatan, Perjanjian Nomor: 035/WK/III/2013 tanggal 25 Februari 2013, pada pasal VIII telah disepakati bahwa “bilamana terjadi perselisihan yang timbul dalam melaksanakan perjanjian ini, maka para pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah dan bila tidak tercapai mufakat, maka para pihak sepakat memilih domisili hukum yang tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru”** sehingga dengan demikian jelas Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Pekanbaru tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan oleh karena itu maka putusan tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan selanjutnya Majelis Hakim akan mengadili sendiri dengan amar putusan tersebut dibawah ini ”;

Halaman 11 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks

#### 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

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Pemohon Keberatan/dahulu Tergugat sangat keberatan karena Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi Menangani perkara Aquo, yang mana terkait perkara A quo jelas merupakan kewenangan dari pengadilan Negeri Bekasi sesuai dengan bunyi pasal 24 ayat 1 dan ayat 2 perjanjian Pengikatan Jual Beli dan bukan merupakan kewenangan dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi;

### III. PUTUSAN MAJELIS ARBITER BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN KOTA BEKASI CACAT HUKUM;

Bahwa Petitum Putusan Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi pada angka 3 yang berbunyi sebagai berikut :

3. menyatakan batal tidak mengikat sepanjang pasal 7 ayat (1) dan ayat (6) isi Perjanjian PPJB Unit Apartemen No.462/KV/APPI/PPJB=BTS/IX/2014 tertanggal 25 September 2013;

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pemohon Keberatan/dahulu Tergugat dengan Termohon Keberatan/dahulu Penggugat adalah PPJB No.462/KV/APPI/PPJB=BTS/IX/2014 tertanggal 25 September 2014. Namun dalam amar putusannya Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi malah menyatakan PPJB No.462/KV/APPI/PPJB=BTS/IX/2014 tertanggal 25 September 2013, yang sama sekali tidak pernah ada. Karna tidak pernah adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana dalam Petitum Putusan Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi pada point 3, Hal ini jelas mengakibatkan putusan Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi mengandung cacat hukum;

Bahwa karena tidak pernah adanya PPJB Unit Apartemen No.462/KV/APPI/PPJB=BTS/IX/2014 tertanggal 25 September 2013 yang selalu di sebutkan oleh Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi baik dalam setiap pertimbangannya maupun dalam petitumnya, Jelas mengakibatkan putusan Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi sangat menyimpang dari fakta hukum. Sehingga putusan tersebut tidak dapat dilaksanakan;

Bahwa putusan Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi yang demikian, jelas telah cacat dan melanggar pasal 53 Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Yang menyatakan :

Halaman 12 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan dalam membina dan memutuskan perkara, hakim bertanggung jawab atas penetapan dan putusan yang dibuatnya;
2. Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan yang tepat dan benar;

Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No 28 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman sebagaimana diatas, dinyatakan bahwa hakim bertanggung jawab atas penetapan dan putusan yang dibuatnya. Penetapan dan putusan tersebut harus memuat pertimbangan hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar;

Bahwa dengan tidak cermatnya Majelis Arbiter dalam memberi putusan sebagaimana Pemohon Keberatan/dahulu Tergugat uraikan diatas, dimana Majelis Arbiter dalam amar putusannya memerintahkan "menyatakan batal tidak mengikat sepanjang pasal 7 ayat (1) dan ayat (6) isi Perjanjian PPJB Unit Apartemen No.462/KV/APPI/PPJB=BTS/IX/2014 tertanggal 25 September 2013", padahal PPJB tersebut tidak pernah ada;

Bahwa oleh karena cacatnya putusan Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi haruslah dibatalkan;

Bahwa berdasarkan uraian hal-hal tersebut diatas, demi menegakan prinsip rule of law (prinsip kepastian hukum dan keadilan hukum) sudah seharusnya putusan Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi Nomor 020/BPSK-BKS/2017 tanggal 23 Oktober 2017 di batalkan oleh majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi;

### E. PETITUM;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang tersebut diatas, sangat jelas Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi yang menangani dan dan memutus perkara *a quo* tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum, sehingga Putusan Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi yang dimohonkan keberatan dalam perkara *a quo* adalah pantas dan beralasan hukum untuk dibatalkan. Untuk itu dimohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dan atau Majelis Hakim yang Memeriksa dan memutus perkara ini untuk membatalkan dan mengadili sendiri dalam perkara *a quo* dan mengabulkan Gugatan Keberatan dari Pemohon Keberatan, dengan memberikan amar putusan sebagai berikut :

*Halaman 13 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Konsumen untuk Seluruhnya;
- Menyatakan Termohon Keberatan/dahulu selaku Penggugat tidak berkapasitas untuk mengajukan gugatan di Badan Perlindungan Sengketa Konsumen sebagaimana diatur dalam undang-undang Nomor 18 tahun 1999 pasal 1 ayat 2 tentang perlindungan konsumen;
- Menyatakan bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara nomor No : 020/REG/BPSK-BKS/II/2017;
- Menyatakan semua perselisihan yang timbul dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 462/KV/APPI/PPJB-BTS/BAP/IX/2014 antara Pemohon Keberatan/dahulu Tergugat dengan Termohon Keberatan/dahulu Penggugat dengan segala akibat hukumnya adalah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Bekasi;
- Membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS/II/2017 Tanggal 24 Oktober 2017;

### MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan Pemohon Keberatan adalah Pengembang beritikad baik dan telah menjalankan Usahanya sesuai dengan Undang- Undang RI Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-undang lainnya;
- Menyatakan tidak berdasarkan hokum perhitungan ganti rugi dalam per aquo;
- Menolak ganti rugi dalam perkara a quo atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ganti rugi tersebut;

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

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

#### I. Ditemukan Surat atau Dokumen yang sifatnya menentukan;

Bahwa terhadap dalil tersebut, Termohon Keberatan menolak dalil tersebut. Hal ini dikarenakan berdasarkan faktanya, Termohon Keberatan hanya menandatangani dua dokumen, yakni Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen No. 462/KV/APPI/PPJB=BTS/IX/2014 dan Berita Acara Serah

Halaman 14 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kemang View No : 0595/BAST-KVA/APPI/III/2016.

Bahwa terhadap Surat Pernyataan Akan Menghuni tanggal 8 April 2016, Termohon Keberatan dalam hal ini tidak pernah menandatangani surat tersebut, sehingga diragukan kebenaran surat tersebut. Dengan demikian isi surat tersebut harus diperiksa dengan seksama karena ditakutkan adanya tanda tangan palsu. Oleh karenanya dalil mengenai surat pernyataan haruslah ditolak;

## II. Adanya Kekeliruan atau Kekhilafan Hakim yang Nyata dalam Mengambil Putusan Perkara A Quo;

Bahwa terhadap dalil tersebut, Termohon Keberatan menolak dalil tersebut. Adapun alasannya karena berdasarkan pada halaman 21 paragraf 2 Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS/II/2017 menyebutkan bahwa :

*" Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam petitum Gugatan A menyatakan Tergugat untuk mengganti kerugian meteril yang dialami Penggugat, maka Majelis Arbiter memberikan pertimbangan terhadap petitum Gugatan A kecuali terhadap permintaan Kerugian akibat kehilangan kontrak sewa akibat keadaan/kondisi fisik apartemen dan fasilitasnya : Rp. 5.000.000 x 12 bulan = Rp. 60.000.000,-/pertahun, berdasarkan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ";*

- Huruf (c) : hak konsumen atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- Huruf (d) : hak konsumen untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- Huruf (h) : hak konsumen untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya ";

Bahwa pada pertimbangan tersebut jelas, bahwa Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi memberikan besaran ganti rugi berdasarkan pada Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, huruf c, d dan h, dimana memang terbukti apartemen yang didapat oleh Termohon Keberatan tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Bahwa Termohon Keberatan juga mengalami kerugian karena harus melakukan renovasi dan perbaikan sendiri padahal hal tersebut adalah kewajiban Pemohon Keberatan. Bahwa dalam hal ini Pemohon

Halaman 15 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan sudah sangat jelas menjelaskan kerugian yang dialaminya, yakni apartemen yang diterima tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan menyebutkan kerugian materiil yang diderita Termohon Keberatan karena harus memperbaiki apartemennya sendiri. Oleh karena itu dalil mengenai kekeliruan atau kekhilafan Hakim haruslah ditolak.

### III. Legal Standing;

Bahwa Termohon Keberatan menolak dalil tersebut. Adapun dasar Termohon Keberatan karena berdasarkan halaman 12 paragraf 4 dan 5 Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS/I/2017 menyebutkan :

" Menimbang, bahwa selanjutnya tentang bukti P-2 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen, No. 462/KV/APPI/PPJB=BTS/IX/2014 tertanggal, 25 September 2013 dengan Tergugat (PT Anugerah Duta Pertiwi), hal ini membuktikan Penggugat dan Tergugat telah saling mengikatkan dirinya atas pembelian satu unit apartemen a quo, dimana Penggugat bertindak sebagai pembeli sedangkan Tergugat bertindak sebagai penjual ";

" Menimbang, bahwa melalui bukti P-2, Penggugat dan Tergugat telah saling mengikatkan dirinya atas pembelian satu unit apartemen a quo setelah di cermati ternyata antara Penggugat dan Tergugat telah merumuskan hak dan kewajiban masing-masing pihak ";

Bahwa dari pertimbangan tersebut jelas bahwa Termohon Keberatan adalah konsumen dalam perkara ini, dimana disebutkan Termohon Keberatan adalah pembeli, yang mana pembeli merupakan konsumen. Bahwa mengenai sewa menyewa, Pemohon Keberatan tidak mencermati bahwa dalam gugatan Termohon Keberatan sebelumnya dijelaskan bahwa sewa menyewa tersebut baru direncanakan saja, sedangkan pada kenyataannya tidak terjadi sewa menyewa sama sekali dimana Termohon keberatan gagal dalam melakukan sewa menyewa. Bahwa penyebab hal ini tersebut karena kesalahan Pemohon Keberatan yang tidak menyelesaikan pembangunan Apartemen Kemang View sesuai janji sehingga merugikan Termohon Keberatan. Oleh karenanya status Termohon Keberatan tidak bisa dikatakan sebagai pelaku usaha karena memiliki tujuan komersil, karena sewa menyewa tersebut saja tidak terjadi sama sekali, sehingga dimana komersilnya? Oleh karena itu dalil mengenai legal standing haruslah ditolak;

Halaman 16 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.kompas.com/putusan.go.id

Bahwa terhadap dalil tersebut, Termohon Keberatan menolak dalil tersebut. Adapun alasannya karena berdasarkan halaman 4 paragraf 4 dan halaman 15 paragraf 1-3 Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS/II/2017 menyebutkan :

- " Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir sendiri dan Tergugat diwakili oleh kuasanya, kemudian Majelis Arbiter, berusaha untuk mendamaikan pihak-pihak yang bersengketa, akan tetapi usaha perdamaian tersebut tidak berhasil, selanjutnya proses penyelesaian sengketa diteruskan oleh Majelis Arbiter dan disepakati Penggugat dan Tergugat dengan Berita Acara Kesepakatan Arbitrase Sengketa Konsumen Nomor 018/BA/BPSK-BKS/2017 tertanggal, 26 September 2016 ";
- " Menimbang, bahwa setelah Majelis Arbiter mempelajari secara seksama dan mencermatinya dalil-dalil Penggugat, maka Majelis Arbiter berkesimpulan bahwa dalil-dalil dimaksud telah memenuhi unsur-unsur yang terkandung dalam Pasal 4 UU Nomor 8 Tahun 1999 khususnya Huruf (H) dan pasal 19 UU No. 8 tahun 1999 dan memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pengertian sengketa konsumen tersebut diatas ";

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta hukum sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas, maka Majelis Arbiter berkesimpulan bahwa sengketa antara Penggugat dan Tergugat tersebut termasuk dalam pengertian sengketa konsumen yang terkandung dalam Pasal 4 UU Nomor 8 Tahun 1999 khususnya Huruf (h) dan pasal 19 UU No. 8 tahun 1999 yang menjadi kewenangan BPSK (Vide, Pasal 8 PERMA Nomor 01 Tahun 2006);

Menimbang, bahwa oleh karena sengketa antara Penggugat dengan Tergugat termasuk dalam Sengketa Konsumen, maka dengan demikian BPSK Kota Bekasi berwenang untuk mengadili sengketa konsumen yang di sampaikan oleh Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas, yang pada pokoknya Penggugat telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen, No. 462/KV/APPI/PPJB=BTS/IX/2014, tertanggal, 25 September 2013 dengan Tergugat (PT. Anugerah Duta Mandiri) ";

Bahwa dari pertimbangan tersebut jelas bahwa BPSK Kota Bekasi berwenang dalam mengadili perkara tersebut. Pertama karena antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan telah menyepakati untuk menyelesaikan perkara awal

Halaman 17 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks

putusan Arbitrase Sengketa Konsumen, sehingga dengan demikian pasal 24 ayat 1 dan ayat 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen dikesampingkan karena para pihak sepakat cara penyelesaian perkara ini melalui Arbitrase. Kemudian yang kedua karena BPSK dalam memeriksa dan mengadili perkara awaal sudah sesuai dengan isi dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 dan Perma No 1 Tahun 2006, yakni merupakan sengketa konsumen. Bahwa pasal 24 ayat 1 dan ayat 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen haruslah dikesampingkan, karena berdasarkan UU Nomor 8 Tahun 1999 dan Perma No 1 Tahun 2006 yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili adalah BPSK, dalam hal ini BPSK kota Bekasi. Oleh karena itu dalil mengenai kewenangan absolut haruslah ditolak;

### V. **Putusan Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi Cacat Hukum;**

Bahwa terhadap dalil tersebut, Termohon Keberatan menolak dalil tersebut. Adapun alasannya karena hal tersebut adalah permasalahan kesalahan pengetikan oleh Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi, bahwa yang seharusnya tahun 2014 menjadi tahun 2013. Akan tetapi hal yang terpenting adalah bahwa memang benar adanya PPJB No.462/KV/APPI/PPJB=BTS/IX/2014 yang berisi perjanjian pengikatan jual beli unit Apartemen Kemang View antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan. Bahwa dalam hal ini para pihak mengakui kebenarannya adanya perjanjian tersebut, sehingga sudah tidak perlu dipermasalahkan mengenai permasalahan kesalahan tahun. Bahwa yang seharusnya diprioritaskan adalah tindakan Pemohon Keberatan yang jelas-jelas telah merugiakn Termohon Keberatan sebagai konsumen;

Bahwa mengenai renovasi tersebut sudah ditekankan oleh Termohon Keberatan dalam gugatannya, dimana disebutkan pada halaman 2 poin 4 Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi No : 019/BPSK-BKS/2017 menyebutkan :

" Sejak akad kredit tanggal 5 April 2014 sampai dengan Januari 2016 Tergugat (Pemohon Keberatan) tidak menyelesaikan unit apartemen Penggugat sehingga Penggugat dengan inisiatif sendiri melakukan perbaikan dengan biaya sendiri ";

Oleh karenanya jelas bahwa karena tindakan Pemohon Keberatan yang tidak menyelesaikan pembangunan tersebut, mengakibatkan Termohon keberatan

*Halaman 18 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung mengenai perbaikan apartemennya agar bisa layak huni. Maka jelas kerugian yang diderita oleh Termohon Keberatan. Bahwa Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi dalam hal ini hanyalah menekankan kerugian yang nyata dialami oleh Pemohon Keberatan adalah terkait masalah renovasi atau perbaikan unit apartemennya, sehingga tidak ada yang diluar daripada apa yang dimintakan oleh Termohon Keberatan, semuanya masih sesuai;

Bahwa sudah tepat pertimbangan Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi berdasarkan pada halaman 12 paragraf 1 dan 2 Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi No : 019/BPSK-BKS/2017 menyebutkan bahwa :

*" Menimbang berdasarkan bukti P-24 terbukti Penggugat (Termohon Keberatan) telah melakukan perbaikan unit apartemen dan pengadaan furniture atas unit apartemen sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) ";*

*Menimbang dalil Penggugat mengenai unit Apartemen yang tidak dapat disewakan tidak berhubungan langsung dengan kerugian yang dialami Penggugat, sehingga Majelis BPSK berpendapat bahwa biaya yang menjadi komponen ganti kerugian adalah biaya perbaikan unit apartemen dan bukan kerugian akibat unit yang tidak dapat disewakan, oleh karenanya Majelis BPSK menilai biaya perbaikan unit apartemen yang patut dikompensasikan atau dibayarkan ganti ruginya oleh Tergugat (Pemohon Keberatan) kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 40.000.000,-(empat puluh juta rupiah) maka Petitum butir 3 Penggugat dikabulkan oleh Majelis BPSK ";*

Dengan demikian dalil mengenai putusan cacat hukum haruslah ditolak.

Berdasarkan uraian-uraian jawaban diatas, sudah jelas dan terbukti bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi dalam perkara aquo telah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karena itu Termohon Keberatan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan kiranya mempertimbangkan dan memutuskan sebagai berikut :

### **MENGADILI:**

1. Menolak permohonan Keberatan dari Pemohon Keberatan;

*Halaman 19 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS/II/2017 tanggal 24 Oktober 2017 yang dimohonkan keberatan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Termohon Keberatan tersebut pihak Pemohon Keberatan tidak memberikan tanggapan (*replik*) demikian juga Termohon Keberatan tidak memberikan tanggapan (*duplik*);

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

1. Foto copy Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen Nomor 462/KV/APPI/PPJB-BTS/BAP/IX/2014 tanggal 25 September 2014 antara PT. ANUGRAH DUTA MANDIRI yang diwakili oleh LAURENCE M. TAKKE selaku Direktur Utama sebagai Pihak Pertama dengan JOICE ADE ANGGRAINI, sebagai Pihak Kedua, diberi tanda bukti PK-1;
2. Foto copy Berita Acara Serah Terima Unit Apartemen Kemang View Nomor 0595/BAST-KVA/APPI/III/2016 tanggal 12 Maret 2016 antara PT. ANUGRAH DUTA MANDIRI sebagai Pihak Pertama dengan JOICE ADE ANGGRAINI sebagai Pihak Kedua, diberi tanda bukti PK-2;
3. Foto copy Surat Pernyataan Akan Menghuni tanggal 8 April 2016 yang ditandatangani oleh JOICE ADE ANGGRAINI, diberi tanda bukti PK-3;
4. Foto copy Slip Transfer Bank Mandiri terkait Pembayaran Pinalty yang ditujukan kepada JOICE ADE ANGGRAINI sebesar Rp. 8.000.318.-(delapan juta tiga ratus delapan belas rupiah) tertanggal 26 Mei 2017, diberi tanda bukti PK-4;
5. Foto copy Keputusan Wali Kota Bekasi Nomor 650/KEP-27/DISTAKO tanggal 27 September 2017 Tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Kemang View Apartement, diberi tanda bukti PK-5;
6. Foto copy Keputusan Wali Kota Bekasi Nomor 503/0420/I-B/DPMPTSP.PPBANG Tentang Surat Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT. ANUGRAH DUTA MANDIRI, Jenis Bangunan Apartemen Kondotel Dan Pertokoan Kemang View, diberi tanda bukti PK-6;
7. Foto copy Daftar Supplier Dan Kontraktor yang bekerja membangun/memperbaiki fasilitas Apartemen Kemang View, yang dibuat oleh PT. ARTHAMARA SEJAHTERA BUANA dan diketahui oleh PT. ANUGRAH DUTA MANDIRI, diberi tanda bukti PK-7;
8. Foto copy Surat Perintah Kerja Nomor 008/SPK-PRO/ADM-KVA/VIII/2017 07 Agustus 2017 antara PT. ANUGRAH DUTA MANDIRI yang diwakili oleh

Halaman 20 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks selaku Direktur Utama sebagai Pemberi Tugas dengan PT. SAKATA UTAMA yang diwakili oleh ISKAN NAHIDI selaku Direktur Utama sebagai Penerima Tugas, diberi tanda bukti PK-8.A;

9. Foto copy Surat Perintah Kerja Nomor 010/SPK-PRO/ADM-KVA/IX/2017 tanggal 14 September 2017 antara PT. ANUGRAH DUTA MANDIRI yang diwakili oleh LAURENCE M. TAKKE selaku Direktur Utama sebagai Pemberi Tugas dengan PT. KRANA MITRA KINARYA yang diwakili oleh TEDDY SUSANTO selaku Direktur Utama sebagai Penerima Tugas, diberi tanda bukti PK-8.B;
10. Foto copy Surat Perintah Kerja Nomor 011/SPK-PRO/ADM-KVA/IX/2017 tanggal 08 Desember 2017 antara PT. ANUGRAH DUTA MANDIRI yang diwakili oleh LAURENCE M. TAKKE selaku Direktur Utama sebagai Pemberi Tugas dengan PT. TRIE INSANLESTARI KONSTRUKSITAMA yang diwakili oleh AGUS S. RAZAK selaku Direktur Utama sebagai Penerima Tugas, diberi tanda bukti PK-8.C;
11. Foto copy Surat Perintah Kerja Nomor 012/SPK-PRO/ADM-KVA/III/2017 tanggal 31 Maret 2017 antara PT. ANUGRAH DUTA MANDIRI yang diwakili oleh BARLIN WISNUAJI selaku Direktur Teknik sebagai Pemberi Tugas/Pihak Pertama dengan PT. ARTA JAYA PRIMACONST yang diwakili oleh SUMARNA IDIARTA selaku Direktur Utama sebagai Penerima Tugas/Pihak Kedua, diberi tanda bukti PK-8.D;
12. Foto copy Schedule Penyelesaian Fasilitas & Legalitas Kemang View Apartemen – Bekasi tanggal 03 Agustus 2017, diberi tanda bukti PK-9;
13. Foto copy Photo Dokumentasi Pekerjaan Perbaikan Proyek Kemang View Apartement, diberi tanda bukti PK-10;

Menimbang, bahwa Surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan untuk mendukung dalil-dalil Keberatan telah mengajukan satu orang saksi, dibawah sumpah, dipersidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Saksi **TEDDY SUSANTO** :

- Bahwa Saksi adalah Kontraktor di Kemang View Apartemen yang ditunjuk langsung oleh PT. Anugerah Duta Mandiri;
- Bahwa saksi telah mulai mengerjakan proyek Kemang View Apartemen dari bulan September 2017;

*Halaman 21 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. bahwa objek sengketa adalah pengerjaan finishing terhadap lantai, dinding, plafon, pintu, jendela, kebocoran, keramik, koridor, ruang bilas, fasilitas umum dan perbaikan unit;

- Bahwa saksi akan menyelesaikan seluruh pekerjaannya pada bulan Maret 2018;
- Bahwa selain saksi, saat ini juga masih ada Kontraktor lain yang bekerja untuk menyempurnakan hal lain pula;
- Bahwa saksi bekerja dari jam 08.00 WIB sampai dengan jam 17.00 WIB;
- Bahwa saat selesai bekerja saksi selalu membersihkan sampah-sampah dan hal-hal lain yang timbul akibat pekerjaan;
- Bahwa semua biaya-biaya yang timbul dari pengerjaan tersebut di tanggung oleh PT. Anugerah Duta Mandiri;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Termohon Keberatan telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Foto copy Berita Acara Kesepakatan Arbitrase Sengketa Konsumen Nomor 018/BA/BPSK-BKS/2017 tanggal 26 September 2017 antara JOICE ADE ANGGRAINI selaku Konsumen dengan WAHYU TUNGGUL SAKSONO selaku Kuasa PT. ANUGRAH DUTA MANDIRI, telah sepakat untuk menyelesaikan sengketa konsumen perkara Nomor 020/REG/BPSK-BKS/2017 melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi dengan cara Arbitrase, diberi tanda bukti TK-1;
2. Foto copy Tanda Terima 1 Kunci Pintu Utama (APPI-006005) dari JOICE ADE ANGGRAINI kepada INA tanggal 12 Maret 2016, diberi tanda bukti TK-2;
3. Foto copy Salinan Rekening Koran KPR atas nama JOICE ADE ANGGRAINI dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang 00211 Kelapa Gading Square, diberi tanda bukti TK-3;
4. Foto copy Kwitansi Booking Fee tanggal 2 Pebruari 2013 Nomor KW/13/II/0000002, sejumlah Uang Rp. 1.000.000.-(satu juta rupiah) dari JOICE ADE ANGGRAINI kepada Kemang View Apartement, diberi tanda bukti TK-4;
5. Foto copy Kwitansi Angsuran Tambahan DP ke-2 tanggal 22 Juli Nomor KW/14/VII/0000493, sejumlah Uang Rp. 3.500.000.-(tiga juta lima ratus ribu rupiah) dari JOICE ADE ANGGRAINI kepada Kemang View Apartement, diberi tanda bukti TK-5;
6. Foto copy Kwitansi Angsuran ke-2 (DP 2) tanggal 30 April 2013 Nomor KW/13/IV/0000752, sejumlah Uang Rp. 4.000.000.-(empat juta rupiah) dari

Halaman 22 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 0021120140903000013 kepada Kemang View Apartement, diberi tanda bukti

TK-6;

7. Foto copy Kwitansi Angsuran ke-3 (DP 3) tanggal 30 Mei 2013 Nomor KW/13/V/0000729, sejumlah Uang Rp. 4.000.000.-(empat juta rupiah) dari JOICE ADE ANGGRAINI kepada Kemang View Apartement, diberi tanda bukti TK-7;
8. Foto copy Kwitansi Angsuran ke-5 (DP 5) tanggal 2 Agustus 2013, sejumlah Uang Rp. 4.000.000.-(empat juta rupiah) dari JOICE ADE ANGGRAINI kepada Kemang View Apartement, diberi tanda bukti TK-8;
9. Foto copy Kwitansi Angsuran ke-6 (DP 6) tanggal 29 Agustus 2013 Nomor KW/13/VIII/0000594, sejumlah Uang Rp. 4.000.000.-(empat juta rupiah) dari JOICE ADE ANGGRAINI kepada Kemang View Apartement, diberi tanda bukti TK-9;
10. Foto copy Kwitansi Angsuran ke-7 (DP 7) tanggal 26 September 2013 Nomor KW/13/IX/0000688, sejumlah Uang Rp. 10.000.000.-(sepuluh juta rupiah) dari JOICE ADE ANGGRAINI kepada Kemang View Apartement, diberi tanda bukti TK-10;
11. Foto copy Kwitansi Angsuran Tambahan DP ke-7 tanggal 26 September 2013 Nomor KW/13/IX/0000689, sejumlah Uang Rp. 9.000.000.-(Sembilan juta rupiah) dari JOICE ADE ANGGRAINI kepada Kemang View Apartement, diberi tanda bukti TK-11;
12. Foto copy Kwitansi Angsuran Tambahan DP ke-7 tanggal 10 Oktober 2013 Nomor KW/13/X/0000281, sejumlah Uang Rp. 12.000.000.-(dua belas juta rupiah) dari JOICE ADE ANGGRAINI kepada Kemang View Apartement, diberi tanda bukti TK-12;
13. Foto copy Kwitansi Angsuran Tambahan DP ke-7 tanggal 11 Oktober 2013, sejumlah Uang Rp. 6.000.000.-(enam juta rupiah) dari JOICE ADE ANGGRAINI kepada Kemang View Apartement, diberi tanda bukti TK-13;
14. Foto copy Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan JOICE ADE ANGGRAINI Nomor 0021120140903000013 tanggal 24 September 2014, diberi tanda bukti TK-14;
15. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor 462/KV/APPI/PPJB-BTS/BAP/IX/2014 tanggal 25 September 2014 antara PT. ANUGRAH DUTA MANDIRI, yang diwakili oleh LAURENCE M. TAKKE selaku

Halaman 23 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung sebagai Pihak Pertama dengan JOICE ADE ANGGRAINI sebagai Pihak Kedua, diberi tanda bukti TK-15;

16. Foto copy Berita Acara Serah Terima Unit Apartemen Kemang View Nomor 0595/BAST-KVA/APPI/III/2016 tanggal 12 Maret 2016 antara PT. ANUGRAH DUTA MANDIRI, yang diwakili oleh MANASYE KRISTI selaku Penerima Kuasa dari PT. ANUGRAH DUTA MANDIRI sebagai Pihak Pertama dengan JOICE ADE ANGGRAINI, sebagai Pihak Kedua, diberi tanda bukti TK-16;
17. Foto copy Brosur Penjualan Apartemen Kemang View, diberi tanda bukti TK-17;
18. Foto copy Work Order tanggal 29 Oktober 2016 Unit Pinus GHS, diminta oleh JOICE ADE ANGGRAINI, yang perlu diperbaiki : Flapon Kamar Mandi roboh, air bocor atas sangat deras, diberi tanda bukti TK-18;
19. Foto copy Work Order tanggal 03 Mei 2017 Unit Pinus/G/S, diminta oleh JOICE ADE ANGGRAINI, yang perlu diperbaiki : Kebocoran di flapon Kamar Mandi sudut, diberi tanda bukti TK-19;
20. Foto copy bukti Komplain dan Berita-Berita di Internet mengenai Apartemen Kemang View, diberi tanda bukti TK-20;
21. Foto copy Photo-Photo Kondisi Dinding Gedung dan Taman Apartemen Kemang View, foto copy dari foto copy, diberi tanda bukti TK-21;22. Foto copy Photo-Photo Kondisi Hydran pada Apartemen Kemang View, diberi tanda bukti TK-21;
23. Foto copy Photo-Photo Kondisi Kolam Renang dan Kamar Bilas pada Apartemen Kemang View, diberi tanda bukti TK-23;
24. Foto copy Photo-Photo Kondisi Lift dan Access Card pada Apartemen Kemang View, diberi tanda bukti TK-24;
25. Foto copy Photo-Photo Kondisi Lobby pada Apartemen Kemang View, diberi tanda bukti TK-25;
26. Foto copy Photo-Photo Kondisi Lorong-Lorong dan Plafon Gedung pada Apartemen Kemang View, diberi tanda bukti TK-26;
27. Foto copy Photo-Photo Kondisi Pintu Exit pada Apartemen Kemang View, diberi tanda bukti TK-27;
28. Foto copy Photo-Photo Kondisi Rooftop dan Taman pada Apartemen Kemang View, diberi tanda bukti TK-28;

Halaman 24 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

29. Foto copy Photo Photo Kondisi Kamar Mandi, diberi tanda bukti TK-29;

30. Foto copy Photo Keputusan Wali Kota Bekasi Nomor 650/Kep-27/DISTAKO tanggal 10 Januari 2017 Tentang Sertifikat LAik Fungsi Bangunan Kemang View Apartemen, diberi tanda bukti TK-30;
31. Foto copy Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi Nomor 020/REG/BPSK-BKS/II/2017 tanggal 24 Oktober 2017 Tentang ARBITRASE, diberi tanda bukti TK-31;

Menimbang, bahwa bukti surat TK-1 sampai dengan TK-31 telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan untuk mendukung dalil-dalil bantahannya telah mengajukan saksi-saksi, dibawah sumpah, dipersidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

### 1. Saksi **HOTMAN SIAHAAN**;

- Bahwa saksi kenal dengan Termohon Keberatan setelah tinggal di Kemang View Apartemen;
- Bahwa Termohon Keberatan membeli 1 (satu) unit di Tower C Blok Pinus No.5 Kemang View Apartemen;
- Bahwa saksi mengetahui hubungan kontrak Termohon Keberatan dengan Pemohon Keberatan 1 (satu) unit di Tower C Blok Pinus No.5 Kemang View Apartemen;
- Bahwa yang menyebabkan Termohon Keberatan mengajukan keberatan atas unit di Tower C Blok Pinus No.5 Kemang View Apartemen yang telah dibelinya kepada pihak Pemohon Keberatan karena dari pertama Termohon Keberatan ingin membeli sudah percaya karena gambar-gambar yang diperlihatkan oleh pengembang Kemang View Apartemen, tetapi setelah membeli 1 (satu) unit di Tower C Blok Pinus No.5 kondisinya tidak sesuai dengan perjanjian, seperti : Kamar mandi jebol sehingga diperbaiki sendiri;
- Bahwa saksi tidak tahu biaya yang telah dikeluarkan oleh Termohon Keberatan untuk perbaikan Kamar Mandi yang jebol tersebut;
- Bahwa harga perunit yang telah dibeli oleh Termohon Keberatan sebesar Rp. Rp. 300.000.000.-(tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa Termohon Keberatan membeli unit dari Pemohon Keberatan melalui Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk;

*Halaman 25 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Termohon Keberatan terima unit dari Pemohon Keberatan, tidak sesuai dengan perjanjian;

- Bahwa Termohon Keberatan mendapat pinalti karena penyerahan Unit tidak sesuai dengan perjanjian;
- Bahwa setelah Termohon Keberatan terima kunci dari Pemohon Keberatan masih ada yang diperbaiki yaitu : Plafon dan Air;
- Bilamana Pemohon Keberatan terlambat memperbaiki harus mengeluarkan biaya sebesar 1 %;
- Bahwa setelah Termohon Keberatan serah terima Unit, masih ada perbaikan yang dilakukan terhadap Unit yang diserahkan tersebut;
- Bahwa Perbaikan yang masih dilakukan oleh Pemohon Keberatan terhadap Unit yang telah diserahkan kepada Termohon Keberatan adalah : Listrik, PAM, Keramik, dan untuk perbaikan tersebut Termohon Keberatan dimintakan biaya tetapi tidak diberikan oleh Termohon Keberatan karena perbaikan tersebut menjadi tanggung jawab Pemohon Keberatan;
- Bahwa Termohon Keberatan belum menghuni Unit yang ada di Kemang View Apartemen yang telah dibelinya dari Pemohon Keberatan karena fasilitas tidak memadai;
- Bahwa Kemang View Apartemen mempunyai 4 (empat) Tower, Unit yang dibangun untuk tempat tinggal sebanyak 1.700 (seribu tujuh ratus) Unit;
- Bahwa Setelah mengetahui kondisi Unit yang telah dibeli oleh Termohon Keberatan, Termohon Keberatan menghadap Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi karena merasa dirugikan;
- Bahwa Penjelasan Pemohon Keberatan pada bulan Maret tahun 2018 akan selesai;
- Bahwa Tiap bulan masih ditagih pembayaran kepada Termohon Keberatan terhadap fasilitas yang diperbaiki, tetapi Termohon Keberatan tidak bayar;
- Bahwa Unit yang telah dibeli oleh Termohon Keberatan tidak disewakan kepada pihak lain;

### 2. Saksi **IE TJHE HWA**;

- Bahwa saksi kenal dengan Termohon Keberatan, karena sama-sama memiliki unit Kemang View Apartemen;

*Halaman 26 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Termohon Keberatan beli unit di Kemang View

Apartemen dari Pemohon Keberatan janjinya Wastafel dan Toilet lebih dari yang lain, tetapi ternyata tidak sesuai dengan janjinya sehingga Termohon Keberatan sangat kecewa;

- Bahwa Unit yang Termohon Keberatan beli di Kemang View Apartemen dari Pemohon Keberatan tidak layak untuk dihuni;
- Bahwa Pada waktu Termohon Keberatan terima kunci, kerusakan pada lorong belum diperbaiki dan setelah 2 (dua) minggu kemudian baru dibongkar untuk diperbaiki;
- Bahwa Pemohon Keberatan sampai saat ini masih melakukan perbaikan;
- Pada waktu pemeriksaan perkara di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi, beberapa Hakim dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi memeriksa Unit yang menjadi keberatan Termohon Keberatan, semua geleng-geleng kepala;
- Bahwa Terakhir kali Pemohon Keberatan melihat Unit yang ada di Kemang View Apartemen yang telah dibelinya dari Pemohon Keberatan pada tanggal 22 Januari 2018;

Menimbang, bahwa atas permintaan para Pihak telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Kamis tanggal 25 Januari 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Permohon Keberatan maupun Termohon Keberatan telah *menyampaikan* kesimpulannya masing-masing tertanggal 26 Januari 2018;

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

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

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Permohonan Pemohon Keberatan pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok sengketa Majelis Hakim memandang perlu untuk terlebih dahulu mempertimbangkan tentang formalitas Pengajuan Gugatan yang diajukan Pemohon Keberatan Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 27 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa Keberatan adalah upaya bagi pelaku usaha dan konsumen yang tidak menerima Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);

Menimbang, bahwa ketentuan tentang tata cara pengajuan Keberatan terhadap putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) pada Pengadilan Negeri sebagaimana ketentuan Pasal 56 ayat 2 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen adalah paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah menerima pemberitahuan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tersebut;

Menimbang, bahwa Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS//2017 telah diputus Tanggal 24 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa Pengajuan Permohonan keberatan oleh Pemohon Keberatan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri sesuai dengan prosedur pendaftaran perkara Perdata di Pengadilan Negeri Bekasi dalam Register Nomor : 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN Bks.pada tanggal 10 November 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan Masih dalam tenggang waktu empat belas hari sejak Pemohon menerima pemberitahuan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, oleh karenanya secara formal permohonan keberatan tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan hanya dapat diajukan terhadap putusan BPSK *in casu* adalah Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS//2017 Tanggal 24 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan pemohon keberatan pada pokoknya adalah Keberatan atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS//2017 telah diputus Tanggal 24 Oktober 2017 yang amarnya berbunyi sebagai :

### MENGADILI:

#### DALAM POKOK PERKARA;

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melanggar Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;

Halaman 28 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI mengikat sepanjang Pasal 7 Ayat (1) dan ayat (6) isi

perjanjian PPJB Unit Apartment No. 462/KV/APPI/PPJB=BTS/IX/2014

Tertanggal 25 September 2013;

4. Menghukum Tergugat untuk memberikan ganti rugi biaya kerusakan sebesar Rp. 30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat agar merapikan dan memperbaiki dan mengfungsikan segala sesuatu (hydran, acces card, cctv, sprinkle yang kurang dan bangunan fisik dari mulai finishing, lobi dan flapon yang bolong-bolong, menghilangkan bau tidak sedap di tower pinus secepatnya;
6. Membetulkan bangunan yang retak-retak dan mencat ulang bekas-bekas tambalan tanpa berlama- lama dan menunda;
7. Memberikan peringatan kepada pihak developer atau langsung black list agar tidak mempermainkan konsumen dengan janji- janji palsu yang tidak bisa direalisasikan terhadap konsumen dalam hal ini merekomendasikan kepada pihak yang berwenang untuk mencabut izin usahanya agar tidak ada lagi korban berikutnya;
8. Mengukur ukuran unit dan mengganti selisihnya apabila kurang;
9. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapatlah dilaksanakan terlebih dahulu walaupun sudah ada upaya hukum dari Tergugat;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi dasar keberatan Pemohon Keberatan dan alasan diajukannya Gugatan ini pada pokoknya adalah sebagai berikut :

### 1. Kompetensi Absolut;

- Bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi tidak berwenang mengadili perkara A quo karena di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen pada pasal 24 ayat 1 dan ayat 2 jelas di katakan bahwa apabila terjadi perselisihan akan di selesaikan di pengadilan Negeri Bekasi;

### 2. Ditemukannya Surat atau Dokumen yang sifatnya menentukan.

- Bahwa terdapat Surat Pernyataan Akan Menghuni tertanggal 8 April 2016 yang dibuat oleh Termohon Keberatan (JOICE ADE ANGGRAINI) dan ditanda tangani diatas Meterai 6000;
- Bahwa Surat Pernyataan tersebut baru ditemukan pada saat setelah adanya Putusan dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS/II/2017 tanggal 24 Oktober 2017;
- Bahwa di dalam Surat Pernyataan tersebut di dalam Point 3 (tiga) menyatakan :

Halaman 29 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Bahwa Surat Pernyataan tersebut di buat pada tanggal 8 (delapan) April

2016, dimana pada saat itu fasilitas – fasilitas yang ada di Apartment Kemang View belum dapat difungsikan secara keseluruhan;

- Bahwa Pemohon Keberatan dengan beritikad baik telah menyampaikan kepada Termohon Keberatan bahwa Apartment belum bisa di tempati dikarenakan masih adanya pengerjaan dan perbaikan terhadap beberapa fasilitas;
- Bahwa selanjutnya Termohon Keberatan tidak mempermasalahkan terkait fasilitas- fasilitas yang belum dapat difungsikan dan tidak akan menuntut dikemudian hari yang mana kemudian dituangkan di dalam Surat Pernyataan Akan Menghuni tertanggal 8 April 2016;
- Bahwa dengan adanya Surat Pernyataan tersebut tentunya Termohon Keberatan telah melepaskan hak-haknya untuk menuntut fasilitas- fasilitas yang masih dalam proses pengerjaannya;
- Bahwa Pemohon Keberatan berkeyakinan jika **bukti Surat Pernyataan yang sifatnya menentukan tersebut dihadirkan pada saat proses persidangan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi maka akan menghasilkan Putusan yang berbeda dan menguntungkan Pemohon Keberatan;**
- Bahwa oleh karena itu kami Pemohon Keberatan meminta kepada Majelis Hakim untuk membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS//2017 tertanggal 24 Oktober 2017;

### 3. Bahwa adanya kekeliruan atau kekhilafan hakim yang nyata dalam mengambil Putusan perkara A quo;

- Bahwa Majelis Hakim Arbiter di dalam amar putusannya menyatakan :

“ 4. Menghukum Tergugat untuk memberikan ganti rugi biaya kerusakan sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat ”;

- Bahwa Pemohon Keberatan menilai Majelis Hakim Arbiter telah keliru dalam mengambil Putusan terkait Ganti Kerugian, dimana terkait ganti kerugian di dalam Gugatan baik di dalam Positanya maupun dalam Petitum, Pihak Termohon Keberatan tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya, begitu juga di dalam amar putusannya Majelis tidak menjelaskan secara detail nilai kerugian yang dialami oleh Termohon Keberatan;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut dapat dijelaskan bahwa terkait dengan permintaan Ganti Kerugian yang dimintakan oleh Termohon Keberatan di dalam Gugatannya di Badan Penyelesaian

Halaman 30 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi harus di jelaskan secara detail dan jelas kerugian yang dialami serta harus disertai dengan bukti bahwa kerugian tersebut telah nyata terjadi;

- Bahwa selanjutnya Termohon Keberatan juga di dalam persidangan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tidak pernah mengajukan atau menunjukkan Bukti bahwa Termohon Keberatan mengalami kerugian secara nyata;
- Bahwa oleh karena hal tersebut, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, maka sudah sangat jelas bahwa Majelis Hakim Arbiter telah keliru dalam mengambil Putusan terkait Ganti Kerugian;
- Bahwa oleh karena itu kami Pemohon Keberatan meminta kepada Majleis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi untuk membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS/II/2017 tertanggal 24 Oktober 2017;

#### 4. Legal Standing;

- Bahwa dalam gugatannya Termohon Keberatan/dahulu Penggugat menyatakan bahwa unit apartemen yang dia miliki akan disewakan kepada pihak lain, yang mana karena disewakan tersebut seharusnya Termohon Keberatan/dahulu Penggugat mendapat keuntungan dari hasil sewa tersebut;
- Bahwa pernyataan **Termohon Keberatan/dahulu Penggugat yang mendalilkan bahwa unit apartemen yang dia miliki akan di sewakan** jelas memperlihatkan jika Termohon Keberatan/dahulu Penggugat bukan merupakan konsumen yang di maksud dalam UU No. 18 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, karena kembali mempergunakan barang/benda tersebut untuk mendapatkan atau menghasilkan keuntungan.
- Bahwa *didalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah **konsumen akhir dan konsumen antara**. Konsumen akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produksi lainnya. **Pengertian konsumen dalam Undang-undang ini adalah konsumen akhir**”;*
- Bahwa perbuatan Termohon Keberatan/dahulu Penggugat sesuai dalilnya yang menyatakan unit apartemen itu bertujuan untuk komersil dengan cara di sewakan, menjadikan Termohon Keberatan/dahulu Penggugat sebagai konsumen antara.

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas Termohon Keberatan/dahulu Penggugat jelas jelas tidak mempunyai *Legal Standing* dalam Mengajukan Gugatan Perlindungan Konsumen;

Halaman 31 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Majelis Arbiter Badan Penyelesaian sengketa Konsumen Kota

## Bekasi Cacat Hukum;

- Bahwa Petitum Putusan Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi pada angka 3 yang berbunyi sebagai berikut :  
*Menyatakan batal tidak mengikat sepanjang pasal 7 ayat (1) dan ayat (6) isi Perjanjian PPJB Unit Apartemen No.462/KV/APPI/PPJB=BTS/IX/2014 tertanggal 25 September 2013* tersebut tidak pernah ada, karena nyatanya perjanjian yang dibuat antara Pemohon keberatan dan Termohon Keberatan adalah *PPJB Unit Apartemen No. 462/KV/APPI/PPJB=BTS/IX/2014 tertanggal 25 September 2014*;
- Bahwa oleh karena cacatnya putusan Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi haruslah dibatalkan;
- Bahwa demi menegakan prinsip *rule of law* (prinsip kepastian hukum dan keadilan hukum) sudah seharusnya putusan Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi Nomor 020/BPSK-BKS/2017 tanggal 23 Oktober 2017 di batalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi;

Menimbang, Bahwa terhadap Keberatan yang diajukan Pemohon Keberatan tersebut Termohon Keberatan telah mengajukan jawaban dimana dalam jawabanya secara tegas membantah dalil dalil Keberatan Pemohon dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

### 1. Ditemukan Surat atau Dokumen yang sifatnya menentukan;

Termohon Keberatan dalam hal ini tidak pernah menandatangani surat tersebut, sehingga diragukan kebenaran surat tersebut. Dengan demikian isi surat tersebut harus diperiksa dengan seksama karena ditakutkan adanya tanda tangan palsu. Oleh karenanya dalil mengenai surat pernyataan haruslah ditolak.

### 2. Adanya Kekeliruan atau Kekhilafan Hakim yang Nyata dalam Mengambil Putusan Perkara A Quo;

Bahwa terhadap dalil tersebut, Termohon Keberatan menolak dalil tersebut. Adapun alasannya karena Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi memberikan besaran ganti rugi berdasarkan pada Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, huruf c, d dan h, karena hal sebagai berikut :

Halaman 32 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
partemen yang dapat oleh Termohon Keberatan tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan ;

- Bahwa Termohon Keberatan juga mengalami kerugian karena harus melakukan renovasi ;

### 3. Legal Standing;

Bahwa Termohon Keberatan menolak dalil tersebut. Adapun dasar Termohon Keberatan karena Pemohon Keberatan tidak mencermati bahwa dalam gugatan Termohon Keberatan sebelumnya dijelaskan bahwa sewa menyewa tersebut baru direncanakan saja, sedangkan pada kenyataannya tidak terjadi sewa menyewa sama sekali dimana Termohon keberatan gagal dalam melakukan sewa menyewa. Oleh karenanya status Termohon Keberatan tidak bisa dikatakan sebagai pelaku usaha karena memiliki tujuan komersil, karena sewa menyewa tersebut saja tidak terjadi sama sekali, sehingga dimana komersilnya ? Oleh karena itu dalil mengenai legal standing haruslah ditolak;

### 4. Kompetensi Absolut;

Bahwa terhadap dalil tersebut, Termohon Keberatan menolak dalil tersebut. Adapun alasannya karena :

- Pertama karena antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan telah menyepakati untuk menyelesaikan perkara oleh Arbitrase Sengketa Konsumen;
- Kedua karena BPSK dalam memeriksa dan mengadili perkara awal sudah sesuai dengan isi dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 dan Perma No 1 Tahun 2006, yakni merupakan sengketa konsumen;

### 5. Putusan Majelis Arbiter Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi Cacat Hukum;

- Bahwa Menurut Termohon Keberatan menolak dalil tersebut. Adapun alasannya karena hal tersebut adalah permasalahan kesalahan pengetikan oleh Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi, sehingga sudah tidak perlu dipermasalahkan lagi;
- Bahwa dengan demikian dalil mengenai putusan cacat hukum haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Keberatan Pemohon Keberatan Penggugat dibantah oleh Termohon Keberatan, maka Pemohon Keberatan berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil Keberatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Keberatannya tersebut Pemohon Keberatan telah mengajukan bukti surat berupa PK-1 sampai dengan

Halaman 33 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks

#### 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 Mahkamah Agung yang saksi, sebaliknya Termohon Keberatan untuk membuktikan dalil-dalil bantahan terhadap keberatan dari Pemohon Keberatan telah mengajukan bukti surat berupa TK-1 sampai dengan TK-31 dan 2 (dua ) orang saksi;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Keberatan dari Pemohon tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana uraian dibawah ini;

Menimbang, bahwa keberatan terhadap putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen didasarkan atas alasan-alasan sebagaimana yang ditentukan pasal 6 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung yakni sebagai berikut :

1. Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah dijatuhkan putusan diakui palsu atau dinyatakan palsu;
2. Setelah putusan arbitrase BPSK diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh pihak lawan, atau;
3. Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa;

Menimbang, bahwa syarat pembatalan putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen in casu putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS/II/2017 tanggal 24 Oktober 2017 sesuai ketentuan diatas bersifat alternatif diantara 3 ( tiga ) opsi yang yang dalam perkara A Quo yang menjadi alasan Pemohon Keberatan adalah mengenai **ditemukan dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh pihak lawan setelah putusan diucapkan;**

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan materi Keberatan Pemohon keberatan tersebut diatas terlebih dahulu akan mempertimbangkan keberatan Pemohon yang menyangkut pengajuan Gugatan Keberatan berkenaan dengan **Legal Standing** dan **Kopetensi Absolut;**

Menimbang, bahwa mengenai *Legal Standing* Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen itu sendiri adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen yang dibentuk untuk membantu upaya pengembangan perlindungan konsumen;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas

*Halaman 34 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang menyatakan sebagai antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan mempertanyakan Tentang **Legal Standing** Termohon Keberatan selaku Konsumen sehubungan pernyataan Termohon Keberatan/dahulu Penggugat yang mendalilkan bahwa unit Apartemen akan disewakan. Sehingga jelas memperlihatkan jika Termohon Keberatan/dahulu Penggugat bukan merupakan konsumen yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Karena membeli dan mempergunakan barang/benda tersebut untuk mendapatkan atau menghasilkan keuntungan;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan membantah dan menyatakan bahwa karena sewa menyewa tersebut baru direncanakan saja, kenyataannya tidak terjadi sewa menyewa sama sekali, Termohon keberatan gagal dalam melakukan sewa menyewa. Sehingga status Termohon Keberatan tidak bisa dikatakan sebagai pelaku usaha karena memiliki tujuan komersil;

Menimbang, bahwa mengenai Materi keberatan Pemohon Keberatan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana uraian berikut :

Menimbang, bahwa dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, konsumen diartikan sebagai “ pemakai barang-barang hasil produksi. Secara Umum Pengertian Konsumen Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen sesungguhnya dapat terbagi dalam tiga bagian, terdiri atas :

1. Konsumen dalam arti umum, yaitu pemakai, pengguna dan/atau pemanfaat barang dan/atau jasa untuk tujuan tertentu;
2. Konsumen antara, yaitu pemakai, pengguna dan/atau pemanfaat barang dan/atau jasa untuk diproduksi [produsen] menjadi barang/jasa lain atau untuk memperdagangkannya [distributor], dengan tujuan komersial. Konsumen antara ini sama dengan pelaku usaha;
3. Konsumen akhir, yaitu pemakai, pengguna dan/atau pemanfaat barang dan/atau jasa konsumen untuk memenuhi kebutuhan diri sendiri, keluarga atau rumah tangganya dan tidak untuk diperdagangkan kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian dimaksud Termohon Keberatan/dahulu Penggugat dapatlah dikategorikan sebagai Konsumen;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengertian Konsumen manakah yang ingin dilindungi oleh Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan

Halaman 35 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung indonesia dalam penjelasan Pasal 1 angka 2 Penjelasan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyebutkan bahwa didalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah konsumen akhir dan konsumen antara. Konsumen akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses suatu produk lainnya. Pengertian konsumen dalam undang-undang ini adalah konsumen akhir;

Menimbang, bahwa Berdasarkan pengertian konsumen menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dapat disimpulkan bahwa syarat-syarat konsumen adalah :

- Pemakai barang dan/atau jasa, baik memperolehnya melalui pembelian maupun secara cuma-cuma Pemakaian barang dan/atau jasa untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain dan makhluk hidup lain;
- Tidak untuk diperdagangkan;

Menimbang, bahwa dari pengertian tersebut, maka dapat diuraikan pengertian unsur **Pemakai** dan Unsur **tidak untuk diperdagangkan**;

Menimbang, bahwa Pemakai adalah setiap orang yang memakai, dan/atau memanfaatkan suatu barang dan/atau jasa tetapi tidak untuk diperdagangkan kembali, sedangkan pengertian unsur Tidak untuk diperdagangkan berarti menunjukkan konsumen sebagai pemakai barang dan/atau jasa akhir (*non commercial*);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan diatas Pengertian konsumen antara adalah adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses suatu produk lainnya. Sehingga dengan demikian untuk dapat menentukan Termohon Keberatan/Dahulu Penggugat adalah selaku konsumen antara atau konsumen Akhir haruslah dibuktikan dengan alat bukti yang sah tentang kedudukan Termohon Keberatan sebagai Konsumen antara, yang dapat berupa *distributor*, agen ataupun pengecer, *in casu* dibuktikan Termohon Keberatan membeli unit apartemen bukan untuk dipakai dirinya sendiri, melainkan untuk tujuan tujuan Komersil selaku agen atau perorangan yang menyewakan unit apartemen tersebut dengan tujuan mendapatkan keuntungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Keberatan dari Pemohon Keberatan yang menyangkut *Legal Standing*, dimana Termohon tidak termasuk dalam Pengertian konsumen sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang

Halaman 36 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 18 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang hanya mendasarkan kepada pernyataan Termohon Keberatan/dahulu Penggugat yang mendalilkan **bahwa unit apartemen yang dia miliki akan di sewakan** tanpa didukung alat bukti sesuai ketentuan perundang undangan adalah *premature*;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Keberatan Pemohon Keberatan prihal Legal Standing Ternohon Keberatan haruslah tidak beralasan menurut hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena diantara keberatan-keberatan dari Pemohon Keberatan tersebut terdapat **Kompetensi Absolut** yang menyangkut tentang kewenangan mengadili Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi dalam mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis hakim akan mempertimbangkan tentang kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi dalam mengadili perkara ini, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan menyampaikan keberatan yang menyatakan bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi tidak berwenang mengadili perkara *a quo* karena di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen No. Nomor : 462/KV/APPI/PPJB-BTS/BAP/IX/201 tanggal 25 September 2014 dimana pada pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) jelas dikatakan bahwa apabila terjadi perselisihan akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Bekasi;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan dalam jawabanya menyatakan Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan telah menyepakati untuk menyelesaikan perkara oleh Arbitrase Sengketa Konsumen (Vide bukti TK-1), karena itu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam memeriksa dan mengadili perkara awal sudah sesuai dengan isi dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 dan Perma No 1 Tahun 2006, yakni merupakan sengketa konsumen;

Menimbang bahwa berdasarkan 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 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, bahwa salah satu tugas dan wewenang badan penyelesaian sengketa konsumen adalah melaksanakan penanganan dan

Halaman 37 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 8 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, disebutkan bahwa sengketa konsumen adalah sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut ketentuan Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan mempelajari secara seksama berkas perkara beserta alat-alat bukti yang diajukan yang ternyata bahwa menjadi pokok masalah dalam perkara ini adalah adanya Perjanjian yang dibuat oleh Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan yakni PPJB.No.462/KV/APPI/PPJB=BTS/IX/2014 tertanggal 25 September 2014;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan adalah didasarkan pada hubungan kontraktual dalam bentuk Syarat Dan Ketentuan Umum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 462/KV/APPI/PPJB-BTS/BAP/IX/2014. Tertanggal 25 September 2014 ( Vide Bukti PK-1 dan TK-15 ) yang telah disepakati bersama dan dibuat secara sah berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Sehingga Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Dengan demikian, segala perjanjian yang disepakati dan diatur dalam hubungan kontraktual dimaksud yang dibuat dan ditanda tangani oleh Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan yang mengatur dan menentukan hak dan kewajiban masing-masing berlaku sebagai Undang-Undang, mewajibkan para pihak untuk tunduk dan patuh serta dilaksanakan dengan itikad baik oleh kedua belah pihak;

*Halaman 38 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 462/KV/APPI/PPJB-BTS/BAP/IX/2014. Tertanggal 25 September 2014 ( Vide Bukti PK-1 dan TK-15 ) dalam Pengikatan Jual Beli Pasal 2 ayat (1) menyebutkan secara Tegas para pihak Tunduk dan dengan ini saling mengikatkan diri;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 462/KV/APPI/PPJB-BTS/BAP/IX/2014. Tertanggal 25 September 2014 ( Vide Bukti PK-1 dan TK-15 ) dalam Pengikatan Jual Beli pada Bagian Pembangunan dan Penyerahan Pasal 7 ayat (1) menyebutkan Bahwa Pihak pertama berjanji akan melaksanakan Pembangunan Apartemen Unit Kemang View Apartemen menurut gambar Denah dan Spesifikasi yang telah ditetapkan dalam lampiran 1 (satu) Perjanjian ini dalam keadaan baik;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang disampaikan Termohon Keberatan bahwa Pemohon Keberatan (*in casu: Pengelola Apartemen*) tidak melaksanakan secara baik kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 462/KV/APPI/PPJB-BTS/BAP/IX/2014. Tertanggal 25 September 2014 tidak dapat dipenuhi sampai saat ini, adapun fakta yang tidak sesuai dengan isi dari PPJB dimana fasilitas khusus dan fasilitas umum hingga saat ini statusnya masih dalam tahap pembangunan, Ruang lobi Tower C yang masih berantakan. lift yang tidak ada AC nya, dan masih dalam tahap perbaikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat faktanya juga baik Fasilitas Umum maupun Fasilitas Khusus yang merupakan Kewajiban Pemohon Keberatan masih belum diselesaikan secara baik, sesuai yang diperjanjikan dan masih dalam pengerjaan perbaikan dan pembangunan sarana Prasarana;

Menimbang, bahwa menurut saksi TEDDY SUSANTO selaku Kontraktor di Kemang View Apartemen yang ditunjuk langsung oleh PT. Anugerah Duta Mandiri saat ini masih dalam pengerjaan finishing terhadap lantai, dinding, plafon, pintu, jendela, kebocoran, keramik, koridor, ruang bilas, fasilitas umum dan perbaikan unit, dan diperkirakan akan menyelesaikan seluruh pekerjaannya pada bulan Maret 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi HOTMAN SIAHAAN dan saksi IE TJHE HWA, Secara umum sarana dan prasarana yang seharusnya sudah ada dinikmati pemilik jogging track, children playground, garden off rooftop sama sekali tidak ada dan sebagian masih dalam tahap pengerjaan;

Halaman 39 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa sampai sekarang Pemohon Keberatan Masih melakukan tahap perbaikan dan penyempurnaan yang seharusnya sudah selesai pada saat penyerahan Unit sebagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 462/KV/APPI/PPJB-BTS/BAP/IX/2014. Tertanggal 25 September 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan BPSK Kota Bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS/II/2017 tanggal 24 Oktober 2017 pada halaman 18 alinea dua menyebutkan bahwa dihubungkan dengan Pasal 7 ayat (1) dan ayat (6) isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 462/KV/APPI/PPJB-BTS/BAP/IX/2014. Tertanggal 25 September 2014, disimpulkan bahwa Tergugat (Pelaku Usaha) telah cidera janji (*wanprestasi*);

Menimbang, bahwa *wanprestasi* selalu bersandar pada adanya suatu hubungan keperdataan (*contractual*) antara pihak, sehingga melahirkan hak dan kewajiban hukum. Hak dan kewajiban disini dimanifestasikan dengan apa yang disebut sebagai prestasi. Bahwa pada saat prestasi tidak dipenuhi atau dilaksanakan sesuai dengan isi perjanjian para pihak, maka terjadilah cidera janji (*wanprestasi*);

Menimbang, bahwa Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2123 K/Pdt/1996, memberikan kaidah hukum yang berbunyi sebagai berikut : “ Agar dapat menilai ada atau tidaknya *wanprestasi* haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian ”;

Menimbang, bahwa Menurut M. YAHYA HARAHAP bahwa “*wanprestasi*” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya. (M. YAHYA HARAHAP, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung: Alumni, 1982), hal 60);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas apabila dicermati secara seksama tentang pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Masalah terlambat dipenuhinya kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen No. Nomor :462/KV/APPI/PPJB-BTS/BAP/IX/201 tanggal 25 September 2014 tersebut oleh Pemohon Keberatan, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa obyek yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*);

Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 42K/Pdt.Sus/2013, Putusan Mahkamah Agung No. 94K/Pdt.Sus/2012 dan Putusan

Halaman 40 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 6081/K/Pdt.Sus/2012 yang mengandung kaidah hukum;

"bahwa BPSK tidak berwenang untuk mengadili sengketa Perdata tentang ingkar janji (Wanprestasi) 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 No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Jo. Pasal 3 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 350/ MPP/Kep/12/2001;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen No. Nomor :462/KV/APPI/PPJB-BTS/BAP/IX/201 tanggal 25 September 2014, Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) secara tegas disepakati bahwa jika terjadi perselisihan, akan di selesaikan di Pengadilan Negeri Bekasi dan para Pihak sepakat memilih tempat kediaman yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bekasi;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok sengketa dalam perkara ini adalah perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*), maka perkara a quo adalah merupakan Kewenangan Absolut Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa menurut Termohon Keberatan dengan Berita Acara kesepakatan Arbitrase sengketa konsumen (Vide bukti TK-1) BPSK Kota Bekasi berwenang dalam mengadili perkara dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa karena para pihak sepakat cara penyelesaian perkara ini melalui Arbitrase, maka pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor : 462/KV/APPI/PPJB-BTS/BAP/IX/2014 tanggal 25 September 2014 haruslah dikesampingkan;
- Bahwa karena Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam memeriksa dan mengadili perkara awal sudah sesuai dengan isi dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 dan Perma No. 1 Tahun 2006, yakni merupakan sengketa konsumen. Sehingga bahwa Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor : 462/KV/APPI/PPJB-BTS/BAP/IX/201 tanggal 25 September 2014 haruslah pula dikesampingkan;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 45 ayat (2) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa Penyelesaian Sengketa Konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa;

*Halaman 41 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa menurut **Pasal 52** Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, salah satu kewenangan dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen ("BPSK") adalah menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen. Berdasarkan hal tersebut penyelesaian sengketa konsumen melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen tidak perlu persetujuan kedua belah pihak untuk memilih Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sebagai forum penyelesaian sengketa. Hal ini tidak berarti dalam mengajukan gugatan harus telah disetujui dahulu oleh para pihak atau bersifat imperatif. Dalam hal pelaku usaha tetap tidak menyetujui atau bahkan tidak memenuhi panggilan, maka Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dapat mengadili sengketa konsumen tanpa kehadiran pelaku usaha. Hal ini mengacu pada **Pasal 36** Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen;

Menimbang, bahwa Seperti telah diuraikan diatas, bahwa Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa, Namun, dalam hal sengketa itu bukan kewenangan BPSK, BPSK dapat menolak permohonan penyelesaian sengketa konsumen (lihat **Pasal 17 Kepmen Perindag 350/2001**);

Menimbang, bahwa dalam hal telah ada perjanjian antara pelaku usaha dan konsumen mengenai forum penyelesaian sengketa, maka sudah seharusnya para pihak tunduk pada klausula tersebut. Ini mengacu pada **Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)**, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihaknya sebagai Undang-Undang. Oleh karena itu, seharusnya penyelesaian sengketa dilakukan berdasar kesepakatan awal in casu adalah **Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor : 462/KV/APPI/PPJB-BTS/BAP/IX/201 tanggal 25 September 2014**;

Menimbang, bahwa tentang kesepakatan Arbitrase sengketa konsumen (Vide bukti TK-1) adalah bentuk kesepakatan dari pihak yang bersengketa, yang seharusnya ditanda tangani oleh pihak prinsipal yang bersengketa bukan oleh Kuasa Hukumnya, karena sesungguhnya yang bersengketa tersebut adalah Prinsipal bukan Kuasa Hukumnya, hal ini sekaligus dapat mencerminkan niat dan

*Halaman 42 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI yang memang menghendaki penyelesaian melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi;

Menimbang, bahwa Keberadaan Kesepakatan Arbitrase merupakan perjanjian *accessoir*, oleh karena sifatnya tambahan dari perjanjian pokok dan sama sekali tidak mempengaruhi pelaksanaan perjanjian pokok;

Menimbang, bahwa kesepakatan Arbitrase tersebut merupakan salah satu perjanjian yang tidak dapat dilepaskan dari perjanjian pokok. Oleh karena pada perjanjian pokok telah mencantumkan klausula tentang Pengadilan Negeri Bekasi sebagai forum penyelesaian sengketa, maka berkaitan dengan dan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) juga tunduk pada ketentuan dari Perjanjian pokoknya;

Menimbang, bahwa Pasal 118 HIR ayat (4) bahwa apabila sudah diperjanjikan dalam suatu akta tentang domisili hukum, maka gugatan diajukan pada Pengadilan Negeri yang ditunjuk dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa memperhatikan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi No : 020/REG/BPSK-BKS//2017 tanggal 24 Oktober 2017 Majelis Hakim berpendapat bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi telah bertindak diluar kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 52 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, apalagi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen No. Nomor : 462/KV/APPI/PPJB-BTS/BAP/IX/201 tanggal 25 September 2014 secara tegas disepakati bahwa jika terjadi perselisihan, akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Bekasi dan para Pihak sepakat memilih tempat kediaman yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bekasi. sehingga dengan demikian jelas Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Negeri Bekasi adalah Pengadilan yang berwenang untuk mengadilinya secara absolut dan bukan merupakan kewenangan dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, maka Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Kota Konsumen kota Bekasi (BPSK Kota

*Halaman 43 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks tanggal 24 Oktober 2017 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi tidak berwenang mengadili sengketa tersebut, sehingga oleh karena itu keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi tidak berwenang mengadili sengketa a quo haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai point 1 pada bagian Mengadili yang meminta pengadilan Menyatakan Pemohon Keberatan adalah Pengembang beritikad baik Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan telah beritikad baik untuk dapat segera menyelesaikan penyempurnaan gedung serta fasilitas yang ada di Apartemen Kemang View agar segera dinikmati (Vide bukti PK-7, PK-8A, PK-8B, PK-8C dan PK-8D). Bahwa Termohon Keberatan juga dengan itikad baik memenuhi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen No. : 462/KV/APPI/PPJB-BTS/BAP/IX/2014 tanggal 25 September 2014 terbukti dari adanya perbaikan dan penyempurnaan, kemudian membayar finalty atas keterlambatan pembangunan tersebut (Vide bukti PK-4), namun demikian Pemohon Keberatan tidak memberikan alasan cukup yang dapat diterima mengenai penyebab adanya keterlambatan penyerahan unit, dan keterlambatan penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Khusus, maka Majelis Hakim berpendapat tuntutan Pemohon Keberatan tersebut tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi tidak berwenang mengadili sengketa, dan kemudian dinyatakan batal, maka petitum selebihnya *irrelevant* lagi untuk dipertimbangkan, dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan keberatan Pemohon Keberatan dikabulkan sebagian, sehingga Termohon Keberatan berada dipihak yang kalah, maka Termohon Keberatan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

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;

Halaman 44 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **MENGADILI:**

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Keberatan sebagian;
2. Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;
3. Membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi No, : 020/REG/BPSK-BKS/I/2017 antara JOICE ADE ANGGRAINI selaku PENGUGAT dengan PT. ANUGERAH DUTA MANDIRI selaku TERGUGAT. Tanggal 24 Oktober 2017;
4. Menolak permohonan Pemohon Keberatan selain dan selebihnya;
5. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.671.000.-(satu Juta enam ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi kelas I A Khusus, pada hari Rabu tanggal 31 Januari 2018, oleh kami, **ABDUL ROFIK, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, **RAKHMAN RAJAGUKGUK, S.H., M.Hum.**, dan **REHMALEM BR. PERANGIN ANGIN, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks tanggal 10 Nopember 2017, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Jum'at tanggal 02 Pebruari 2018, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **EDY BACHTIAR, S.H.**, Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Pemohon Keberatan dan Kuasa Termohon Keberatan;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**RAKHMAN RAJAGUKGUK, S.H., M.Hum.**

**ABDUL ROFIK, S.H., M.H.**

**REHMALEM BR. PERANGIN ANGIN, S.H.**

Panitera Pengganti

Halaman 45 dari 46 halaman Putusan Nomor 641/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN. Bks



**EDY BACHTIAR, S.H.**

Perincian biaya perkara :

- Pendaftaran .....	Rp.	30.000.-
- Biaya proses .....	Rp.	50.000.-
- Panggilan .....	Rp.	320.000.-
- PNBP .....	Rp.	10.000.-
- Pemeriksaan Setempat .....	Rp.	1.250.000.-
- Redaksi .....	Rp.	5.000.-
- Meterai .....	Rp.	6.000.-
Jumlah .....	Rp.	1.671.000.-

(satu juta enam ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)