



P U T U S A N

Nomor 826 /Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili perkara sengketa konsumen, pada tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

PT. Langgeng Makmur Perkasa, dalam hal ini diwakili oleh Heribertus Suparno selaku Direktur Utama, berkedudukan di Gedung Graha Widodo, Jalan Raya Cilangkap No.58, RT.07/RW.03, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, memberikan kuasa kepada Durapati Sinulingga, SH., Advokat pada kantor hukum A. Durapati Sinulingga & Partners beralamat di Plaza Niaga 2, Blok F 15, Jalan M.H. Thamrin, Sentul Selatan, Bogor dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor Kuasa Hukumnya tersebut diatas berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 088/SK/LMP-WR/XII/2023 tertanggal 6 Desember 2023, sebagai Pemohon Keberatan;

I a w a n

Aldhi Halim, beralamat di Jalan Pangeran Jayakarta 117/C3, RT.005, RW.007, Mangga Dua Selatan, Sawah Besar, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 19 Desember 2023, selbagai Termohon Keberatan;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Pemohon dengan Surat Keberatannya tanggal 13 Desember 2023, yang dilampiri dengan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 14 Desember 2023 dengan Register perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst., telah mengajukan keberatan sebagai berikut :

Halaman 1 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Permohonan Keberatan ini diajukan berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum tersebut di bawah ini:

A. KEWENANGAN RELATIF PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT

1. Bahwa dalam Permohonan Keberatan, Termohon Keberatan mempunyai Alamat Pangeran Jayakarta 117/C3, RT.05, RW.07, Mangga Dua Selatan, Mangga Besar, Jakarta Pusat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Putusan BPSK, Pasal 3 ayat 1 yang maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memiliki kewenangan relatif untuk memeriksa, mengadili dan memutus Permohonan Keberatan ini karena kedudukan Termohon Keberatan berada di wilayah Jakarta Pusat;

POKOK GUGATAN

2. Bahwa yang menjadi pokok Permohonan Keberatan adalah putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023, tertanggal 23 Oktober 2023 yang Pemohon Keberatan menerima pemberitahuan isi putusan dan putusan pada tanggal 30 November 2023, sehingga Permohonan Keberatan ini sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Putusan BPSK dan masih dalam tenggang waktu untuk mengajukan keberatan di Pengadilan Negeri tempat Termohon Keberatan bertempat tinggal;

B. PERKARA A QUO BUKAN KEWENANGAN ABSOLUT BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK)

3. Bahwa dalam putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023 pada halaman 5 alinea 1 dan 2 dituliskan yang kami kutip sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan tugas dan wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen pada bab 1 ketentuan umum pasal 1 butir 8 disebutkan sengketa konsumen adalah sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang atau memanfaatkan jasa

Halaman 2 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst



Menimbang bahwa unsur pokok dari sengketa konsumen adalah adanya kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa, sehingga memberi hak kepada konsumen untuk mengajukan tuntutan ganti rugi baik melalui pengadilan maupun badan penyelesaian sengketa konsumen (BPSK)

4. Bahwa kedua pertimbangan diatas menjadi dasar hukum dari Majelis Arbiter pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) mengadili perkara antara Pemohon Keberatan dahulu Tergugat dengan Termohon Keberatan dahulu Penggugat, bahwa pertimbangan arbiter pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tersebut keliru dan tidak berdasarkan hukum;
5. Bahwa hal itu didasari karena baik isi putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023, begitu juga dalam gugatan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, jelas Termohon Keberatan mendalilkan bahwa Pemohon Keberatan, ingkar janji (wanprestasi) dengan belum menyerahkan unit apartemen Wismaya Residence No Unit A10-C02 sesuai surat pesanan SP17110004, hal ini jelas tertulis dalam putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) pada halaman 5 yang kami kutip dibawah ini
“Menimbang, bahwa majelis telah memeriksa keterangan-keterangan dan bukti-bukti Penggugat dan Tergugat dengan telah disepakati Surat Pesanan (SP17110004)...”
6. Bahwa dalam Formulir Permohonan Penyelesaian Sengketa Konsumen pada ulasan Kejadian/Peristiwa, serta dalam Somasi yang diajukan Termohon Keberatan dan kronologis yang diajukan dalam lampiran gugatannya yang semuanya dalilkan bahwa adanya ikatan hukum perjanjian berdasarkan surat pesanan SP17110004 antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan;
7. Bahwa adanya surat pesanan SP17110004 menjadi bukti adanya hubungan hukum kontraktual antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan yaitu adanya saling sepakat terhadap syarat-syarat yang telah diperjanjikan bersama dalam surat pesanan SP17110004 tersebut sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdato Jo pasal 1338 KUHPerdato;

Halaman 3 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst



8. Bahwa berdasarkan hal tersebut sesuai dengan pasal 50 Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986, Tentang Peradilan Umum sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 dan diubah dengan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 serta berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 651 K/Pdt.sus-BPSK/2013 tanggal 5 Maret 2014, Putusan Mahkamah Agung Nomor 472 K/Pdt.sus-BPSK/2014 tanggal 17 Februari 2015, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 572 K/Pdt.Sus-BPSK/2014 tanggal 18 November 2015, Mahkamah Agung berpendapat bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tidak mempunyai kewenangan dalam memeriksa dan mengadili hubungan perjanjian yang merupakan sengketa atau perkara yang termasuk dalam ruang lingkup hukum perdata yang menjadi kewenangan Peradilan Umum;
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka beralasan secara hukum Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tidak mempunyai kewenangan mengadili perkara antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan karena perkara a quo lebih bersifat ingkar janji (wanprestasi), sehingga berdasarkan hukum maka Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023 haruslah dibatalkan.

C. PUTUSAN BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK) MEMPERTIMBANGKAN PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT (PUPR) NO.11/PRT/M/2019 YANG SUDAH TIDAK BERLAKU DAN DICABUT

10. Bahwa dalam halaman 6 alinea 2 putusan BPSK Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023 dicantumkan dasar pertimbangan adalah Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat (PUPR) No 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Susun, sebagaimana kami kutip dibawah ini

*"Pasal 9 Permen PUPR No11/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dinyatakan:
a.. dst "*

11. Bahwa Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019, Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Susun saat ini telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, sehingga dasar-dasar hukum yang dijadikan landasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Hukum baik dalam pertimbangan maupun irah-irah petitum, haruslah ditolak;

12. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023 haruslah dibatalkan;

D. TIDAK ADA JANJI WAKTU SERAH TERIMA UNIT APARTEMEN WISMAYA RESIDENCE PADA TAHUN 2019

13. Bahwa Termohon Keberatan dan Pemohon Keberatan terikat hak dan kewajiban yang mengacu pada Surat Pesanan dalam hal ini Surat Pesanan No SP 17110004 Tertanggal 19 November 2017 yang ditandatangani Pemohon dan Termohon;
14. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Surat Pesanan No SP 17110004 antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan tidak tercantum adanya waktu serah terima karena waktu serah terima akan muncul pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli bukan pada Surat Pesanan No SP 17110004, karena surat pemesanan adalah mengatur umum suatu perjanjian antara Para Pihak yaitu Pemohon Keberatan/Pelaku Usaha dengan Termohon Keberatan/Konsumen, adapun hak dan kewajiban lebih detail termasuk serah terima yang dikategorikan sah dan mengikat adalah yang tertulis di Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
15. Bahwa sebagaimana tertulis pada angka IV huruf C yang berisi : "Setelah surat pesanan ditanda tangani dan pembayaran angsuran sudah mencapai 20 % (dua puluh persen) dari total harga pengikatan setelah dikenakan PPN, maka Pembeli harus menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal surat undangan PPJB yang akan dikirim oleh Penjual;
16. Bahwa dalam permasalahan antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan, tidak terlaksana Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang menjadi dasar waktu dan kewajiban Pemohon Keberatan jika serah terima gagal dilakukan sesuai jadwal sebagaimana dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tersebut;
17. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas maka tidak terbukti janji penyerahan unit apartemen wismaya residence pada tahun 2019 dan dengan diakomodirnya penyerahan unit pada tahun 2019 oleh Putusan Badan

Halaman 5 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023, maka putusan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tersebut haruslah dibatalkan karena tidak sesuai dengan bukti-bukti dan fakta-fakta;

E. TERMOHON KEBERATAN MASIH MEMPUNYAI KEWAJIBAN BAYAR TERHADAP PEMOHON KEBERATAN

18. Bahwa sesuai dengan surat pesanan SP17110004 menjadi bukti adanya hubungan hukum antara Termohon Keberatan dan Pemohon Keberatan yang berisi saling sepakat terhadap syarat-syarat yang telah diperjanjikan bersama dalam surat pesanan SP17110004 tersebut tersebut sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdato Jo pasal 1338 KUHPerdato;
19. Bahwa harga unit apartemen LOT No A10-C02 yang dibeli Termohon Keberatan adalah sebesar Rp.720.388.000,- (Tujuh Ratus Dua Puluh Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Rupiah) yang mana cara bayar yang dilakukan oleh Termohon Keberatan adalah dengan cara mengangsur dalam artian tidak membayar cash dan uang muka sebesar 20% dilakukan Termohon Keberatan dengan cara mengangsur selama 23 (dua puluh tiga) bulan, sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam Surat Pesanan SP17110004 dan Purchaser Details yang ditandatangani Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan;
20. Bahwa sisa kewajiban Pemohon sebesar Rp.576.331.424 (lima ratus tujuh puluh enam juta tiga ratus tiga puluh satu ribu empat ratus dua puluh empat rupiah) jatuh tempo tanggal 19 Desember 2019, sebagaimana Purchaser Details yang ditandatangani Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan;
21. Bahwa melihat dari data-data diatas maka masih ada kewajiban-kewajiban Termohon Keberatan terhadap Pemohon Keberatan yang belum diselesaikan dan ini merupakan implementasi dari surat perjanjian yang berupa Surat Pesanan SP17110004 dan Purchaser Details yang disepakati dan ditandatangani Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan;
22. Bahwa fakta diatas semakin menunjukkan penyelesaian masalah ini adalah pada Pengadilan Negeri karena berlatar belakang wanprestasi atau ingkar janji bukan pembohongan kepada konsumen

Halaman 6 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst



F. PUTUSAN ARBITER BPSK SALAH MEMPERTIMBANGKAN PROPOSAL PEMOHON KEBERATAN YANG DITOLAK TERMOHON KEBERATAN SEBAGAI DASAR PERTIMBANGAN

23. Bahwa sebagaimana dalam pertimbangan, Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023 pada halaman 7 alinea terakhir sebagaimana kami kutip dibawah ini:

Menimbang, berdasarkan keterangan Tergugat melalui kuasa hukumnya bahwa Tergugat bersedia mengembalikan uang muka beserta pembayaran installment sebesar Rp.144.056.576,- (Seratus empat puluh empat juta lima puluh enam ribu lima ratus tujuh puluh enam rupiah) bersedia dibayarkan dnegan cara mencicil ke Penggugat selama 10 kali cicilan;

Yang mana pertimbangan tersebut menjadi dasar petitum nomor 3 yang memerintahkan kepada pelaku usaha (tergugat) untuk mengembalikan secatra penuh dana konsumen (penggugat) yang sudah dibayarkan ke pealku usaha sebesar Rp.144.056.576,- (Seratus empat puluh empat juta lima puluh enam ribu lima ratus tujuh puluh enam rupiah) dengan cara didcicil selama 10 kali dimulai dari tanggal 1 desember sampai dengan 1 september dengan pembayaran bulanan sebesar Rp.14.405.657,6 (empat belas juta empat ratus lima ribu enam ratus lima puluh tujuh poin enam rupiah) di transfer ke rekening Penggugat;

24. Bahwa dicantumkan proposal dari Pemohon Keberatan dalam pertimbangan dan petitum Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023 jelas merupakan dasar hukum yang salah, karena proposal tersebut adalah itikad baik dari Pemohon Keberatan guna menyelesaikan permasalahan ditingkat persidangan pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan proposal tersebut sudah ditolak oleh Termohon Keberatan akan tetapi arbiter pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tidak mempertimbangkan adanya penolakan tersebut;

25. Bahwa atas penolakan tersebut Pemohon Keberatan tidak melanjutkan negoisasi dan mencabut proposal tersebut serta mengalihkan kepada hal-hal lain dalam internal Pemohon Keberatan termasuk membiayai pembangunan apartemen Wismaya Residence, akan tetapi Majelis

Halaman 7 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arbiter BPSK tidak mencantumkan hal-hal tersebut malahan menjadikan dasar pertimbangan dalam putusan nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023, tertanggal 23 Oktober 2023, atas hal tersebut jelas dan beralasan hukum putusan tersebut haruslah ditolak

G. PEMOHON KEBERATAN MASIH MELAKUKAN PEMBANGUNAN WALAU KONDISI PEREKONOMIAN DARI PANDEMIK CAOVID-19 SAMPAI DENGAN PASCA COVID-19 MASIH MEMPENGARUHI KINERJA PEMOHON KEBERATAN

26. Bahwa sebagaimana surat Pemohon Keberatan Nomor 043/LMP-WR/VI/2023 Tanggal 8 Juni 2023, adapun pelambatan pembangunan apartemen wisanya residence dikarenakan dampak adanya pandemic Covid-19 dan pasca Covid-19 terjadi pelambatan pertumbuhan bisnis properti khususnya apartemen yang berdampak pada bisnis Pemohon Keberatan hal ini dapat dilihat dari banyaknya pembangunan perumahan atau apartemen yang melambat bahkan mangkrak;
27. Bahwa akibat pandemic Covid-19 tersebut, Pemohon Keberatan melakukan banyak efisiensi dalam membangun apartemen wismaya residence termasuk meredesain jumlah lantai guna dapat diselesaikan sesegera mungkin tanpa merubah fasilitas pelengkap apartemen seperti taman bermain dan lain-lain, bahkan Pemohon Keberatan menambah fasilitas parkir dari rasio 1:1 menjadi 1:2.5, sehingga bertambahnya fasilitas penghuni/konsumen Wismaya Residence, dengan mengurangi lantai bangunan apartemen Wismaya Residence, Pemohon Keberatan dapat menyelesaikan pembangunan apartemen Wismaya Residence dengan cepat;
28. Bahwa dalam meeting zoom antara Termohon Keberatan dan Pemohon Keberatan, diinformasikan diakibatkan adanya pandemic Covid-19 maka rencana serah terima unit apartemen wismaya residence akan dilakukan secara bertahap mulai pada Desember 2023, sebagaimana PPJB yang ditandatangani konsumen apartemen wismaya residence lainnya dan dalam PPJB diatur hak dan kewajiban baik denda dan pengambalian dana jika ada keterlambatan penyerahan unit pada waktu tersebut (Desember 2023), terlebih hingga saat ini pasca Covid 19, Pemohon Keberatan masih melakukan pembangunan dan membuka marketing gallery di lokasi apartemen dan masih menggaji staf marketing dan keamanan sehingga dapat dikatakan masih ada aktifitas di proyek apartemen Wismaya Residence;

Halaman 8 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst

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)



29. Bahwa sebagian besar konsumen menerima usulan Pemohon Keberatan yang dituangkan dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) akan tetapi Termohon Keberatan menolak opsi penandatanganan PPJB dan memilih opsi melakukan tindakan hukum dengan somasi dan gugatan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta;

H. PETITUM

Berdasarkan uraian fakta-fakta, bukti-bukti, dasar hukum, yurisprudensi, dan pendapat ahli hukum yang telah dikemukakan di atas, Pemohon Keberatan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara a quo untuk memutus sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

1. Menerima Permohonan Keberatan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023 bertentangan dengan hukum;
3. Membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023;
4. Menghukum Termohon Keberatan membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Pemohon Keberatan mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pemohon dan Termohon masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa sebelum persidangan dilanjutkan Majelis Hakim menghimbau kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan perkara a quo secara damai, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membaca surat keberatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pemohon tersebut Termohon mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

- I. Terkait dengan perkara A quo bukan kewenangan Absolut Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);



1. Bahwa kami selaku Termohon Keberatan tidak sependapat / menolak Pernyataan Pemohon Keberatan atas gugatan Permohonan Keberatannya yang menyatakan perkara a quo bukan kewenangan Absolut Padan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);
2. Bahwa didalam Peraturan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan R.I. Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen pada Bab. 1 Ketentuan Umum Pasal 1 butir 8 disebutkan Sengketa Konsumen adalah sengketa antara Pelaku Usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang atau memanfaatkan jasa adalah sudah mengatur dengan jelas terkait dengan sengketa konsumen pada permasalahan antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan dengan kategori-kategori peruntukan ganti rugi terhadap memanfaatkan jasa penyedia unit apartemen siap huni oleh karenanya pernyataan Pemohon Keberatan yang menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tidak berkewenangan adalah pernyataan yang keliru vdan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) berkewenangan untuk memeriksa dan memutus sengketa konsumen sesuai dengan ketentuan hukum perlindungan konsumen yang berlaku;
3. Bahwa Pemohon Keberatan menawarkan kepada Termohon Keberatan 1 (satu) unit Apartemen Wismaya Bekasi Lot No.A10-C02, Luas 43,08 M2 yang terletak di Jalan H. Hasibuan Rt.001 Rw.024, Margahayu, Bekasi Timur, dengan menggunakan brosur penawaran yang memberikan berbagai fasilitas dan kemudahan-kemudahan agar Termohon Keberatan tertarik hendak mengajukan kepemilikan unit apartemen, dalam brosur yang ditawarkan oleh Pemohon Keberatan memberikan persyaratan untuk memiliki unit apartemen dengan membayar uang tanda jadi / booking fee dan kemudian selama 14 (empat belas) hari wajib menandatangani surat pesanan, kemudian diwajibkan membayar angsuran uang muka / instalment sebanyak 24 kali pembayaran sehingga terpenuhi ketentuan pembayaran unit mencakup 20% (dua puluh persen) dari harga unit apartemen dan kemudian diwajibkan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak pelunasan uang muka / instalment;
4. Bahwa dari persyaratan yang diberikan tersebut diatas Termohon Keberatan telah memenuhi seluruh persyaratan kepemilikan unitb apartement

Halaman 10 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Keberatan baik membayar uang booking fee Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), maupun pembayaran uang muka / instalment 20% dari harga unit apartemen sebanyak 24 kali pembayaran dengan pembayaran perbulannya Rp.5.794.024,- (lima juta tujuh ratus sembilan puluh empat ribu dua puluh empat rupiah) sehingga pembayaran uang muka / instalment Rp.139.056.576,- (seratus tiga puluh sembilan juta lima puluh enam ribu lima ratus tujuh puluh enam rupiah) dan apabila dijumlah uang yang telah dibayarkan oleh Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan yaitu uang muka/instalment ditambah pembayaran uang tanda jadi / booking fee Rp.144.056.756,- (seratus empat puluh empat juta lima puluh enam ribu lima ratus tujuh puluh enam rupiah);

5. Bahwa didalam surat Pesanan Nomor 17110004 yang dibuat dan diajukan serta ditandatangani oleh Pemohon Keberatan pada bagian IV huruf c memberikan ketentuan yang menyatakan : "setelah surat pesanan ditandatangani dan pembayaran angsuran sudah mencapai 20% (dua puluh persen) dari total harga pengikatan setelah dikenakan PPh, maka pembeli harus menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal surat undangan PPJB yang akan dikirimkan oleh penjual";
6. Bahwa Pemohon Keberatan sejak dibayarkannya pembayaran yang telah disyaratkan baik pembayaran booking fee dan pembayaran uang muka / instalmen 24 kali pembayaran yang dibayarkan terakhir oleh Termohon Keberatan pada tanggal 19 Oktober 2019, hingga saat ini Pemohon Keberatan tidak pernah memberikan atau mengirimkan undangan penandatanganan PPJB kepada Termohon Keberatan;
7. Bahwa Pemohon Keberatan hanya menghindari dan memberikan alasan wabah covid-19 yang merajalela padahal wabah covid-19 bermula diawal Desember 2019 sementara itu Termohon Keberatan telah membayar seluruh ketentuan kepemilikan unit apartemen di tanggal 19 Oktober 2019, maka hal ini dapat disimpulkan Pemohon Keberatan tidak memiliki itikad baik dalam melakukan penawaran kepemilikan unit apartemen kepada Termohon Keberatan
8. Bahwa setelah tidak sesuai lagi dengan ketentuan yang dibuat oleh Pemohon Keberatan sendiri maka Termohon Keberatan melihat lokasi pembangunan unit apartement tersebut dan ternyata pada lokasi pembangunan unit apartement sudah tidak ada kegiatan pembangunan dilokasi yang ada hanya semua konsumen yang pernah memesan unit-unit

Halaman 11 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst

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)



apartement berdatangan menuntut anti rugi atas kerugian pembayaran-pembayaran yang telah dibayarkan oleh karena unit-unit apartement yang dijanjikan tidak ada;

9. Bahwa oleh karena Pemohon Keberatan didesak oleh seluruh konsumen yang pernah memesan unit-unit apartemen oleh Pemohon Keberatan maka setelah sekian tahun stag tidak ada kejelasan baik mengenai pengembalian uang maupun mengenai pembangunan unit-unit apartement maka Pemohon Keberatan pada tanggal 12 Januari 2022 menghngi Termohon Keberatan melalui Rapat Zoom dengan agenda yang dibuat oleh Pemohon Keberatan yaitu sosialisasi pembangunan apartement wismaya Residence yang menyepakati dalam berita acara rapat yang salah satunya yaitu : "bahwa bapak Aldhi Halim mendapatkan libur bayar sampai dengan serah terima kunci di Desember 2023";
10. Bahwa hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan adalah hubungan antara penyedia jasa unit apartement / Developer / Pengusaha dengan konsment kepemilikan unit apartemen yang mana Pemohon Keberatan menentukan syarat persyaratan dengan sepihak baik dengan menentukan besaran pembayaran uang muka/booking fee maupun besaran presentase uang muka/ instalment begitu juga terhadap penentuan penandatanganan Perikatan Perjanjian Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023, yang didasari pada Pasal 22 HPH 12/2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 yang pada intinya menyatakan bahwa apabila pelaku pembangunanan lalai dalam memenuhi jadwal maka dalam hal calon pembeli membatalkan pembelian maka pembayaran yang telah diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli, oleh karenanya putusan BPSK tersebut sudah tepat dan sudah sesuai dengan ketentuan hukum Perlindungan Konsumen yang berlaku oleh karenanya pernyataan Penggugat Keberatan yang menyatakan ketentuan-ketentuan yang dijadikan acuan dalam mempertimbangkan hak-hak dari pada Termohon Keberatan selaku konsumen tidak berdasarkan hukum adalah pernyataan dan ketentuan yang keliru oleh karenanya mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menolak pernyataan tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Terkait dengan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) mempertimbangkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No.11/PRT/M/2019 yang sudah tidak berlaku dan dicabut;

1. Bahwa kami selaku Termohon Keberatan tidak sependapat dan mohon ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan pernyataan Pemohon Keberatan terhadap permasalahan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) mempertimbangkan peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No.11/PRT/M/2019 yang sudah tidak berlaku dan dicabut;

2. Bahwa pada putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023 pada halaman 7 menyatakan:

- Pasal 22 HPP 12/2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan PKP sebagai berikut:
 - o (1) dalam hal pelaku pemabangunan lalai memenuhi jadwal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 F ayat (2) huruf a dan atau huruf b, calon pembeli dapat membatalkan pembelian rumah tinggal, rumah deret atau rumah susun;
 - o (2) dalam hal calon pembeli membatalkan pembelian rumah tinggal, rumah deret, atau rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli;
 - o Dst.....

3. Bahwa dalam permasalahan antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan adalah permasalahan kepemilikan unit apartemen yang dipesan sebelum dilakukan pembangunan dan setelah dilakukan persyaratan yang diisyaratkan oleh Pemohon Keberatan unit apartement yang dipesan belum selesai dibangun atau pembangunan unit apartement yang dipesan belum selesai dibangun atau pembangunan unit apartement mangkrak hingga saat ini sehingga Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023 yang didasar pada Pasal 22 H PP 12/2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 yang pada intinya menyatakan bahwa apabila pelaku pembangunan lalai dalam memenuhi jadwal maka dalam hal calon pembeli membatalkan pembelian maka pembayaran yang telah diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli, oleh karenanya putusan BPSK tersebut sudah tepat dan

Halaman 13 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst

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)



sudah sesuai dengan ketentuan Hukum Perlindungan Konsumen yang berlaku oleh karenanya pernyataan Penggugat Keberatan yang menyatakan ketentuan-ketentuan yang dijadikan acuan dalam mempertimbangkan hak-hak dari pada Termohon Keberatan selaku konsumen tidak berdasarkan hukum adalah pernyataan dan ketentuan yang keliru oleh karenanya mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menolak pernyataan tersebut;

III. Terkait dengan tidak ada janji waktu Serah Terima Unit Apartement wismaya Residence pada tahun 2019;

1. Bahwa setelah Pemohon Keberatan membayar seluruh ketentuan disyaratkan oleh Pemohon Keberatan baik mengenai Pembayaran Uang Tanda Jadi / Booking Fee maupun pembayaran uang muka / instalment maka seharusnya kewajiban Pemohon Keberatanlah yang harus memberikan undangan penandatanganan PPJB sesuai dengan Surat Pesanan Nomor SP 17110004 yang disebutkan pada bagian IV huruf c tetapi hingga putusan BPSK diputuskan Pemohon Keberatan tidak pernah memberi Undangan Penandatanganan PPJB, Pemohon Keberatan seolah-olah menghindari kewajibannya dengan sengaja tidak memberikan undangan penandatanganan PPJB oleh karena Unit Apartemen yang dibangun mangkrak atau tidak dapat dibangun sesuai dengan penawaran yang diberikan diawal;
2. Bahwa setelah kewajiban Termohon Keberatan telah dilaksanakan maka oleh karena banyak desakan dari para konsumen yang lainnya termasuk konsumen Termohon Keberatan sendiri baru lah Pemohon Keberatan membuat rapat zoom tanggal 12 Januari 2022 menghubungi Termohon Keberatan melalui Rapat Zoom dengan agenda yang dibuat oleh Pemohon Keberatan sosialisasi pembangunan apartement wismaya residence yang mencatat dalam berita acara rapat yang salah satunya menghasilkan kesepakatan yaitu “ bahwa bapak Aldhi Halim mendapatkan libur bayar sampai dengan serah terima kunci di Desember 2023”;
3. Bahwa sesuai dengan rapat zoom pada tanggal 12 Januari 2022 Pemohon Keberatan sendiri yang membuat keputusan akan menyerahkan unit apartemen kepada Termohon Keberatan di Desember 2023 tetapi hingga kini Pemohon Keberatan tidak pernah menyerahkan unit apartemen karena pembangnan apartemen hingga saat ini masih mangkrak oleh karena itu pernyataan Pemohon Keberatan yang menyatakan tidak pernah menjanjikan akan menyerahkan unit apartemen ditahun 2019 adalah

Halaman 14 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst



pernyataan yang salah dan keliru hingga harus ditolak sebab ditahun 2019 Pemohon Keberatan belum dapat melaksanakan pembangunan apartemen dalam pengertian pembangunan apartemen stag atau tidak dapat dilanjutkan pembangunannya karena mangkrak untuk itu maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menolak pernyataan Pemohon Keberatan;

IV. Terkait dengan Termohon Keberatan Masih Mempunyai Kewajiban Bayar Terhadap Pemohon Keberatan;

1. Bahwa Pemohon Keberatan menolak pernyataan Pemohon Keberatan atas masih adanya kewajiban yang belum dibayarkan kepada Pemohon Keberatan oleh karenanya mohon dinyatakan tidak dapat diterima atau setidak-tidaknya ditolak;
2. Bahwa sejak Termohon Keberatan telah melakukan kewajiban pembayaran mulai dari uang tanda jadi / booking fee dan pembayaran uang muka / instalment serta Surat Pesananan Unit Nomor SP 17110004 pembangunan unit apartemen tidak dapat berlanjut alias mangkrak dengan berbagai macam alasan dan upaya menghindar akan kelanjutan pembangunan apartement tersebut yang kemudian dengan upaya menghina dari tuntutan dari konsumen khususnya Termohon Keberatan maka secara sengaja Undangan Penandatanganan PPJB tidak diberikan kepada Termohon Keberatan maka apabila Pemohon Keberatan menyatakan bahwa Termohon Keberatan masih mempunyai kewajiban membayar unit apartemen sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan Permohonan Keberatan ini adalah pernyataan yang keliru apabila Termohon Keberatan balik bertanya kepada Pemohon Keberatan kewajiban pembayaran unit apartement yang mana yang belum dibayar oleh karena unit apartemen yang ditawarkan tidak ada, jadi bagaimana Termohon Keberatan masih memiliki kewajiban pembayaran kepada Pemohon Keberatan atas unit apartemen yang tidak ada;
3. Bahwa apabila Pemohon Keberatan menuntut Termohon Keberatan atas pembayaran unit apartemen yang belum ada atau yang tidak ada maka Pemohon Keberatan sedang berusaha melakukan tipu muslihat atau memanipulasi kewenangan atau kewajibannya seolah-olah sudah dijalankan tetapi pada kenyataannya hanya bertujuan untuk melakukan penipuan dan atau penggelapan uang pembayaran Termohon Keberatan sehingga pernyataan Pemohon Keberatan adalah tidak benar dan harus ditolak oleh karenanya maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa

Halaman 15 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini agar menolaknya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

V. Terkait dengan Putusan Sarbiter BPSK Salah Mempertimbangkan Profosal Pemohon Keberatan yang ditolak Termohon Keberatan Sebagai Dasar Pertimbangan;

1. Bahwa Termohon Keberatan menolak pernyataan Pemohon Keberatan yang menyatakan BPSK telah mempertimbangkan profosal yang ditolak sebagai dasar pertimbangan oleh karena didalam persidangan BPSK DKI Jakarta menawarkan secara bebas kemauan para pihak apakah akan melakukan perdamaian atau tidak pada persidangan BPSK tersebut baik Pemohon Keberatan maupun Termohon Keberatan sepakat akan melakukan negosiasi pembayaran atas uang milik Termohon Keberatan agar dikembalikan sepenuhnya dengan cara diangsur atau pembayaran bertahap sebanyak 10 (sepuluh) kali pembayaran;
2. Bahwa dalam tahap bernegosiasi tersebut persidangan BPSK tetap berjalan sampai menunggu titik temu antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan dan pada akhirnya sebelum Majelis Persidangan Arbitrase memutus perkara konsumen ini kami baik Pemohon Keberatan maupun Termohon Keberatan menyatakan sepakat agar Pemohon Keberatan membayar seluruh uang Termohon Keberatan sejumlah Rp.144.056.576,- (seratus empat puluh empat juta lima puluh enam ribu lima ratus tujuh puluh enam rupiah) dengan diangsur sebanyak 10 (sepuluh) kali angsuran didalam persidangan yang sedang berlangsung di BPSK DKI Jakarta;
3. Bahwa oleh karena diucapkan dalam persidangan BPSK DKI Jakarta secara lisan terkait pernyataan pengembalian pembayaran uang yang telah diterima oleh Pemohon Keberatan sejumlah Rp.144.056.576,- (seratus empat puluh empat juta lima puluh enam ribu lima ratus tujuh puluh enam rupiah) yang diangsur selama 10 (sepuluh) kali pembayaran yang pembayarannya masing-masing berjumlah Rp.14.405.657,6 (empat belas juta empat ratus empat ribu lima ratus lima puluh tujuh poin enam rupiah) yang kemudian Majelis BPSK DKI Jakarta menjatuhkan putusan dengan mulai melakukan pembayaran adalah per 1 Desember 2023 adalah pernyataan yang tidak diakui oleh Pemohon Keberatan ini adalah menyatakan bahwa Pemohon Keberatan tidak memiliki dedikasi / itikat yang baik dalam menjunjung tinggi nilai nilai keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Mahe Esa yang disebutkan dalam Putusan BPSK DKI Jakarta serta dikumandangkan juga dalam persidangan BPSK DKI Jakarta sehingga

Halaman 16 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst

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

pernyataan Pemohon Keberatan sebagaimana yang disebutkan diatas haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima oleh karenanya maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menolak pernyataan dan dalil tersebut;

VI. Terkait dengan Pemohon Keberatan Masih Melakukan Pembangunan Walau Kondisi Perekonomian Dari Pandemi Covid-19 sampai dengan Pasca Covid-19 Masih Mempengaruhi Kinerja Pemohon Keberatan;

1. Bahwa Termohon Keberatan menolak Pernyataan Pemohon Keberatan dalam pernyataannya yang menyatakan masih melakukan pembangunan walau masih mengalami dampak pandemik covid-19 oleh karena Pemohon Keberatan dengan sengaja melakukan dan atau membuat pernyataan bohong atau melakukan pembuatan bohong yang bertujuan hanya untuk mengalihkan tanggungjawabnya dalam pembangunan unit apartemen yang ditawarkannya kepada Termohon Keberatan;
2. Bahwa kondisi bangunan apartemen Wismaya Bekasi Lot No. A10-C02, Luas 43,08 M2 yang terletak di Jalan H. Hasibuan Rt.001 Rw.024, Margahayu, Bekasi Timur, hingga saat ini masih belum ada kegiatan pembangunan atau alias mangkrak / stag Nan sehingga dengan demikian pernyataan Pemohon Keberatan adalah pernyataan yang bohong oleh karenanya maka harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan fakta hukum tersebut diatas yang didukung dengan bukti-bukti maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan, sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

1. Menolak permohonan Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsument (BPSK) Provins DKI Jakarta Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023, tanggal 23 Oktober 2023 adalah putusan yang syah berdasarkan hukum yang berlaku;
3. Menghukum Pemohon Keberatan agar menerima dan menjalankan sesuai dengan isi Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsument (BPSK) Provins DKI Jakarta Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023, tanggal 23 Oktober 2023;
4. Menghukum Pemohon Keberatan membayar seluruh biaya yang timbul dalam permasalahan ini;
5. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Halaman 17 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil dalil keberatannya, Pemohon dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotocopy Putusan Badan Penyelesaian Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Pemberitahuan Badan Penyelesaian Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023, tertanggal 30 November 2023, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Surat Pesanan SP17110004 atas nama Aldhi Halim Unit A10-C02, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Pesanan (booking fee) atas nama Aldhi Halim Unit A10-C02, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Kartu Piutang Konsumen, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Konsumen Aldhi Halim tanggal 7 November 2019, perihal Permohonan Penghapusan Denda dan Cara Bayar dan lembar disposisi persetujuan, diberi tanda bukti P-6;
7. Print Out Putusan Mahkamah Agung Nomor 505 K/Pdt.Sus-BPSK/2013, diberi tanda bukti P-7;
8. Print Out Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibnong Nomor 283/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN.Cbi, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Anisa Putri Ragil Nomor 162 tanggal 7 Agustus 1997, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Anisa Putri Ragil Nomor 17 tanggal 20 Desember 2011, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy Akta Pernyataan Pemegang Saham PT Langgeng Makmur Perkasa Nomor 2 tanggal 4 Juli 2022, diberi tanda bukti P-11;

Bukti-bukti surat yang diajukan Pemohon Keberatan tersebut telah diberi materai cukup serta disesuaikan dengan pembandingnya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Termohon Termohon telah mengajukan bukti-bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat pesanan unit A 10-C02 (2BR-1) dan tanda terima sementara booking fee tanggal 19 November 2017, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy Surat Pesanan Wismaya Residence SP17110004, tanggal 19 November 2017, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan sejak tanggal 20 November 2017 sampai dengan tanggal 19 November 2019, diberi tanda bukti T-3;

Halaman 18 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst

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

4. Fotocopy Surat Penghapusan Denda dan Cara Bayar tanggal 7 November 2019, diberi tanda bukti T-4;
5. Fotocopy Salinan Minute of meeting Zoom tanggal 12 Januari 2022, diberi tanda bukti T-5;
6. Foto-foto lokasi pembangunan apartemen swismaya residence Jalan H. Hasibuan Rt.001 Rw.024, Margahayu Bekasi Timur, diberi tanda bukti T-6;
7. Fotocopy Salinan Putusan BPSK DKI Jakarta Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023, tanggal 23 Oktober 2023, diberi tanda bukti T-7;
8. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-1 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 20 November 2017, diberi tanda bukti TK-3.1;
9. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-2 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 19 Desember 2017, diberi tanda bukti TK-3.2;
10. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-2 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 19 Januari 2018, diberi tanda bukti TK-3.3;
11. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-3 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 19 Februari 2018, diberi tanda bukti TK-3.4;
12. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-4 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 19 Maret 2018, diberi tanda bukti TK-3.5;
13. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-5 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 19 April 2018, diberi tanda bukti TK-3.6;
14. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-6 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 18 Mei 2018, diberi tanda bukti TK-3.7;
15. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-7 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 20 Juni 2018, diberi tanda bukti TK-3.8;
16. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-8 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 19 Juli 2018, diberi tanda bukti TK-3.9;

Halaman 19 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst

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

17. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-9 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 20 Agustus 2018, diberi tanda bukti TK-3.10;
18. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-10 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 19 September 2018, diberi tanda bukti TK-3.11;
19. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-10 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 19 September 2018, diberi tanda bukti TK-3.11;
20. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-11 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 18 Oktober 2018, diberi tanda bukti TK-3.12;
21. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-12 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 19 November 2018, diberi tanda bukti TK-3.13;
22. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-13 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 14 Desember 2018, diberi tanda bukti TK-3.14;
23. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-14 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 18 Januari 2019, diberi tanda bukti TK-3.15;
24. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-15 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 19 Februari 2019, diberi tanda bukti TK-3.16;
25. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-16 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 18 Maret 2019, diberi tanda bukti TK-3.17;
26. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-17 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 18 April 2019, diberi tanda bukti TK-3.18;

Halaman 20 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst

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

27. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-18 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 21 Mei 2019, diberi tanda bukti TK-3.19;
28. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-19 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 19 Juni 2019, diberi tanda bukti TK-3.20;
29. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-20 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 19 Juli 2019, diberi tanda bukti TK-3.21;
30. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-21 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 19 Agustus 2019, diberi tanda bukti TK-3.22;
31. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-22 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 19 September 2019, diberi tanda bukti TK-3.23;
32. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-23 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 18 Oktober 2019, diberi tanda bukti TK-3.24;
33. Fotocopy Salinan kwitansi Pembayaran Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan Pembayaran Angsuran ke-24 Unit A10-002, 2BR 1 Wismaya Residence tanggal 19 November 2019, diberi tanda bukti TK-3.25;

Bukti-bukti surat yang diajukan Termohon Keberatan tersebut telah diberi materai cukup serta disesuaikan dengan pbandingnya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Pemohon dan Termohon tidak mengajukan saksi-saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Pemohon dan Termohon telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 22 Januari 2024;

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

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini:

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 21 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa maksud dan tujuan keberatan Pemohon pada pokoknya adalah agar Majelis menyatakan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023 bertentangan dengan hukum dan selanjutnya membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta Nomor 007/A/BPSK-DKI/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023;

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil keberatannya, Pemohon Keberatan dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat, sebagai berikut bukti P-1 sampai dengan bukti P-11;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Termohon telah mengajukan bukti-bukti surat, sebagai berikut bukti T-1 sampai dengan bukti TK-3.25;

Menimbang bahwa terhadap keberatan terhadap putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, berdasarkan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak tersebut selanjutnya Majelis mempertimbangkan keberatan tersebut sebagai berikut :

Menimbang bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) berwenang mengadili dan memeriksa sengketa konsumen berdasarkan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan R.I. Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 Butir 8 disebutkan Sengketa Konsumen adalah Sengketa antara Pelaku Usaha dengan Konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang atau memanfaatkan jasa;

Menimbang bahwa hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan adalah adanya penawaran penjualan unit apartemen wisma residance yang mana unit yang ditawarkan oleh Pemohon, apabila ditinjau dari sudut pandang peraturan hukum tersebut diatas maka Pemohon Keberatan adalah selaku Pelaku Usaha terkait dengan memanfaatkan jasa dengan kesepakatan jika Termohon Keberatan membayar Booking Fee dan membayar Uang Muka/ Instalment sebanyak 24 (dua puluh empat) kali

Halaman 22 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst

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

pembayaran maka Pelaku usaha menyanggupi akan menyediakan unit apartemen yang ditawarkan dalam hal ini maka Termohon Keberatan mempunyai hubungan hukum dengan Pemohon Keberatan sebagai Konsumen atas jasa pengadaan unit apartemen yang ditawarkan oleh Pemohon Keberatan, oleh karena itu maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta berwenang mengadili dan memutus sengketa antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan;

Menimbang bahwa dasar hukum dijatuhkannya kewajiban Pemohon Keberatan kepada Termohon Keberatan yang menyatakan bahwa Pemohon Keberatan berkewajiban mengembalikan seluruh pembayaran Termohon Keberatan adalah putusan yang benar berdasarkan Pasal 22 H, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor: 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan PKP yang menyatakan sebagai berikut: dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal sebagaimana dimaksud Pasal 22 F ayat (2) huruf (a) dan atau huruf (b) calon pembeli dapat membatalkan pembelian rumah tunggal, rumah deret atau rumah susun, dalam hal calon pembeli membatalkan pembelian rumah tunggal, rumah deret atau rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli, maka berdasarkan ketentuan hukum ini maka putusan Badan Penyelesaian Sengketa (BPSK) DKI Jakarta memiliki dasar hukum yang berlaku secara kuat atas sengketa yang di periksa dan disidangkan serta diputuskan;

Menimbang bahwa hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan adalah hubungan hukum antara Pelaku Usaha dengan Konsumen berdasarkan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 Butir 8, bahwa selain ketentuan hukum tersebut Pemohon Keberatan juga menentukan semua aturan-aturan, ketentuan-ketentuan dibuat dan datur secara sepihak tanpa ada musyawarah kedua belah pihak dalam menentukan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang dijadikan acuan dalam memiliki unit apartemen wismaya residence sedangkan asas hukum kesepakatan dalam perikatan adalah semua pihak dalam menentukan persyaratan dan ketentuan kesepakatannya memiliki hak yang sama/equal position sehingga jika dibuat kesepakatan/perikatan dengan menentukan segala persyaratan secara sepihak

Halaman 23 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst

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

merupakan bukan merupakan kesepakatan dalam perikatan perikatan maka hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan bukan hubungan hukum perjanjian tetapi hubungan hukum Pelaku Usaha dengan Konsument;

Menimbang bahwa Pemohon menyatakan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsument (BPSK) mempertimbangkan peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No. 11/PRT//M/2019 yang sudah tidak berlaku dan dicabut, Termohon dalam Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsument Provinsi DKI Jakarta Nomor: 007/A/BPSK-DKI/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023 pada halaman 7 menyatakan:

- Pasal 22 H PP 12/2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor: 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan PKP sebagai berikut:
 - o (1) dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 F ayat (2) huruf a dan atau huruf b, calon pembeli dapat membatalkan pembelian rumah tunggal, rumah deret atau rumah susun;
 - o (2) dalam hal calon pembeli membatalkan pembelian rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli;

Menimbang bahwa Permasalahan antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan adalah permasalahan kepemilikan unit apartemen yang dipesan sebelum dilakukan pembangunan dan setelah dilakukan persyaratan yang disyaratkan oleh Pemohon Keberatan unit apartement yang dipesan belum selesai dibangun atau pembangunan unit apartement mangkrak hingga saat ini sehingga Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsument (BPSK) Nomor: 007/A/BPSK-DKI/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023 sudah tepat dan sudah sesuai dengan ketentuan Hukum Perlindungan Konsumen yang berlaku;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat, bahwa keberatan Pemohon tersebut tidak beralasan hukum oleh karena itu dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena permohonan keberatan Pemohon ditolak maka Pemohon dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1

Halaman 24 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan BPSK serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan keberatan Pemohon tersebut;
2. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.434.000,- (empat ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari Rabu, tanggal 21 Februari 2024 oleh kami Yusuf Pranowo, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Bintang A.L., S.H.,M.H. dan Buyung Dwikora, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu Edward Willy, S.H.,M.H., sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Pemohon dan Kuasa Termohon.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Bintang A.L., S.H.,M.H.

Yusuf Pranowo, S.H.,M.H.

Buyung Dwikora, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Edward Willy, S.H.,M.H.

Perincian Biaya :

Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,-
Biaya proses	Rp. 300.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
Materai	Rp. 10.000,-
Panggilan	Rp. 64.000,-
PNBP Panggilan	Rp. 10.000,-
<u>PNBP. Surat Kuasa</u>	<u>Rp. 10.000,-</u>

Halaman 25 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

J u m l a h

Rp. 434.000,- (empat ratus tiga puluh empat ribu
rupiah)

Halaman 26 Putusan perkara Nomor 826/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Jkt.Pst

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)