



**PUTUSAN**

**Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Lubuklinggau yang memeriksa dan memutus perkara-perkara tentang keberatan atas putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, pada tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Hj. VIVI SUMANTI binti H. MUSIN MURA**, bertempat tinggal di Jalan Kp Jaya Sampurna RT001, RW007 Pejaten Kramatwatu Serang Banten, Desa Pejaten, Kramatwatu, Kabupaten Serang, Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Randa Alala, S.H., M.H., Alamsyah Putra, S.H., dan Ade Candra, S.H., Advokat yang berkantor di RANDA ALALA & ASSOCIATES (RA & ASSOCIATES) beralamat di Jalan Surya Toha Blok A2 Nomor 3 Kelurahan Puncak Kemuning Kecamatan Lubuklinggau Utara II Kota Lubuklinggau – Provinsi Sumatera Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus nomor 013/SKK/RAA/III/2022 tanggal 23 Maret 2022, sebagai **Pemohon Keberatan**;

Lawan

**MARTINA**, bertempat tinggal di Desa Sungai Baung, Kecamatan Rawas Ulu, Kabupaten Musi Rawas Utara, Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hasran Akwa, S.H., Andika Wira Kesuma, S.H., M.H., dan Andriyansyah, S.H., Advokat yang berkantor di HASRAN AKWA, S.H., & Rekan beralamat di Jalan Kenanga 2 Permai 12a RT04 Nomor 136, Kelurahan Batu Urip Permai, Kecamatan Lubuklinggau Utara II, Kota Lubuklinggau, berdasarkan surat kuasa khusus nomor 009/SKK/HA/IV/2022 tanggal 7 April 2022, sebagai **Termohon Keberatan**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;



### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan dengan Surat permohonan keberatan tanggal 25 Maret 2022 yang dilampiri dengan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang di terima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuklinggau pada tanggal 28 Maret 2022 dalam Register Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg, telah mengajukan keberatan sebagai berikut:

Bahwa sebelum Pemohon menyampaikan alasan keberatan atas Putusan BPSK Kota Lubuklinggau Nomor: 004/BPSK-LLG/Arbitrase/III/2022 tanggal 8 Maret 2022 di bawah ini, perlu kiranya Pemohon menyampaikan bahwa permohonan keberatan ini masih dalam tenggang waktu yang dibenarkan oleh Undang-undang, mengingat pemohon baru mendapatkan pemberitahuan salinan Putusan BPSK pada tanggal 14 Maret 2022;

Adapun alasan diajukannya permohonan Keberatan atas Putusan BPSK Nomor: 004/BPSK-LLG/Arbitrase/III/2022 tanggal 8 Maret 2022, adalah sebagai berikut:

#### **I. TENTANG HUBUNGAN HUKUM PEMOHON DAN TERMOHON**

1. Bahwa Pemohon adalah pribadi yang mempunyai lahan/tanah kavlingan yang beralamat di Komplek LDII Kelurahan Batu Urip Taba Kecamatan Lubuklinggau Timur I Kota Lubuklinggau Propinsi Sumatera Selatan;
2. Bahwa lahan/tanah kavlingan milik Pemohon tersebut di jual kepada orang yang berminat yang ingin membeli baik secara cash dan/atau pembayaran secara bertahap/angsuran;
3. Bahwa sekira bulan Oktober 2020 **Termohon** datang menemui Pemohon untuk membeli 1 kavling tanah berikut bangunan rumah yang pembangunannya belum selesai milik Pemohon, yang harganya dijual oleh Pemohon sebesar Rp. 270.000.000.- (Dua Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah);
4. Bahwa Pemohon menanyakan kepada Termohon apakah pembayaran tersebut secara cash atau angsuran dan hal tersebut di jawab langsung oleh Termohon yang Pembayarannya secara angsuran.
5. Bahwa dikarenakan termohon tidak mampu membayar secara cash maka Pemohon menawarkan kepada Termohon untuk menyiapkan berkas pengajuan KPR pada bank BRI Cabang Lubuklinggau;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa atas saran dari Pemohon, Termohon menyiapkan berkas seterusnya diajukan oleh Termohon ke Bank BRI Cabang Lubuklinggau akan tetapi oleh Pihak Bank BRI Cabang Lubuklinggau berkas Pengajuan Termohon di tolak;
7. Bahwa dengan ditolaknya berkas Termohon pada saat pengajuan KPR di Bank BRI Cabang Lubuklinggau, Pemohon dan Termohon sepakat jual beli rumah tersebut dengan harga yang sudah di sepakati diatas, yang pembayaran secara bertahap/angsuran;
8. Bahwa Pembayaran secara bertahap/berangsur oleh Termohon untuk melanjutkan pembangunan rumah tersebut dengan uang pribadi milik Pemohon ditambah dengan uang Panjar yang telah disetor oleh Termohon kepada Pemohon dengan rincian sebagai berikut:
  - 8.1. Uang panjar dibayarkan pada tanggal 06 Nopember 2020, Sebesar Rp. 30.000.000.- (Tiga Puluh Juta Rupiah)
  - 8.2. Uang Panjar Rp. 10.000.000.- (Sepuluh Juta Rupiah) dan Rehab Rumah Rp. 8.250.000.- (Delapan Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) Tanggal 04 Desember 2020 sehingga total Sebesar Rp. 18.250.000.- (Delapan Belas Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);
9. Bahwa Termohon meminta untuk dilakukan rehab serta meminta untuk memperbesar bangunan sampai dengan batas tanah dan bangunan diatasnya yang ditempati oleh Termohon, sesuai dengan kesepakatan biaya rehab diluar harga rumah sebesar Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
  - 9.1. Tanggal 16 Desember 2020 sebesar Rp. 20.000.000.- (Dua Puluh Juta Rupiah);
  - 9.2. Tanggal 22 Desember 2020 sebesar Rp. 20.000.000.- (Dua Puluh Juta Rupiah);
  - 9.3. Sekira pada bulan Juli 2021 untuk tambahan beli granit rehab rumah sebesar Rp. 700.000.- (Tujuh Ratus Ribu Rupiah);
  - 9.4. Ditambah dengan pembayaran yang telah dilakukan sebelumnya pada yang tercantum pada point 8.2 dalam permohonan keberatan ini sebesar Rp. 8.250.000.- (Delapan Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);
  - 9.5. Bahwa faktanya pembayaran yang dilakukan oleh Termohon untuk rehab rumah hanya sebesar Rp. 48.950.000.- (Empat Puluh Delapan Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), tidak sesuai dengan

Halaman 3 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

#### 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)



kesepakatan sebelumnya yakni sebesar Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) hal ini bersesuaian dengan bukti kwitansi yang dimiliki oleh Pemohon, selanjutnya akan dibuktikan pada saat sidang dengan agenda pembuktian;

10. Bahwa selama rumah tersebut masih dalam proses pembangunan, Termohon berulang kali membawa perabotan-perabotan rumah tangga dan memaksa untuk menempati rumah tersebut yang ternyata Termohon menjelaskan kepada Pemohon telah diusir oleh Pemilik kos ditempat Termohon tinggal, Pemohon tidak sampai hati untuk tidak menyetujui mengingat Termohon memiliki anak yang masih kecil sehingga membuat hati Pemohon luluh dan Perihatin.

## **II. TENTANG KELALAIAN TERMOHON**

Majelis hakim yang terhormat, terkait dengan pemenuhan prestasi suatu perjanjian yang sah menurut hukum, tentunya Majelis Hakim setuju jika salah satu pihak yang tidak beritikad baik dalam melaksanakan prestasinya atas suatu perjanjian yang sah menurut hukum, maka terhadap pihak tersebut telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi sebagaimana Pasal 1866 KUHPdata dan Pasal 164 HIR yaitu bukti tulisan, bukti dengan saksi dan pengakuan.

Artinya bahwa antara Pemohon dan Termohon walaupun tidak melakukan perjanjian secara tertulis akan tetapi menurut Pasal 1866 KUHPdata dan Pasal 164 HIR tersebut sudah Jelas dan Tegas antara Pemohon dan Termohon sudah mengikatkan diri dan sepakat meskipun secara lisan yang dapat di buktikan dengan pengakuan dan bukti transaksi serta keterangan para saksi yang selajutnya Termohon juga mengakui dalam gugatan pada BPSK kota lubuklinggau yaitu termohon sudah membayar angsuran sebanyak 4 kali angsur dan menempati objek sengketa, maka dari itu Jelas dan Tegas unsur tersebut diatas sudah terpenuhi sebagaimana Pasal 1320 KUPdata yaitu Kespakatan Para Pihak, Kecakapan, suatu hal tertentu dan klausul yang halal.

Bahwa berkaitan dengan keberatan yang diajukan oleh Pemohon, maka izikanlah Pemohon untuk menyampaikan kondisi yang terjadi antara Pemohon dengan Termohon dalam hal pemenuhan prestasi sebagaimana dimaksud dalam kesepakatan, antara lain sebagai berikut:

1. Bahwa sebagaimana telah Pemohon sebut diatas, antara Pemohon dengan termohon telah mengadakan kesepakatan yang sah antara kedua



belah pihak hal ini didasarkan kepada telah terpenuhinya syarat-syarat perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW;

2. Bahwa Pemohon dengan termohon telah sepakat pembayaran angsuran serta besarnya angsuran yang harus dibayarkan oleh Termohon kepada Pemohon setiap bulannya sebesar Rp. 4.880.000.- (Empat Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah) selama 60 Bulan atau 5 Tahun angsuran;
3. Bahwa Termohon telah lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam kesepakatan antara pemohon dan termohon dalam hal ini termohon hanya membayarkan angsuran sebanyak 4 kali angsuran, sejak angsuran ke 5 (lima) termohon mulai menunggak pembayaran angsuran tersebut kepada Pemohon sebagaimana yang telah disepakati, atas kelalaian termohon dalam melakukan pembayaran angsuran sehingga Jelas perbuatan lalai/wanprestasi termohon telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi Pemohon;
4. Bahwa atas kelalaian Termohon, Pemohon telah melakukan upaya penagihan baik secara lisan maupun lewat pesan elektronik (*Whatsapp*), akan tetapi termohon malah mencari-cari kesalahan Pemohon dan menanyakan kejelasan status serta komplain terhadap kondisi rumah, atas dasar tersebut Pemohon mengajak termohon untuk kenotaris guna memastikan kejelasan status berdasarkan keinginan Termohon akan tetapi ditolak oleh termohon, jelas dan tegas Termohon tidak ada itikad baik dalam memenuhi kewajibannya;
5. Bahwa sampai dengan saat keberatan ini diajukan Termohon masih menempati dan menikmati tanah dan bangunan milik Pemohon, dengan tidak membayar angsuran dimana seharusnya sudah menjadi kewajiban Termohon, sementara hal ini merupakan kerugian yang jelas dan nyata bagi Pemohon yang seharusnya mendapatkan haknya sesuai dengan kesepakatan;

### III. TENTANG PUTUSAN BPSK

#### 1. Tentang Kewenangan BPSK

- a. Majelis Hakim yang terhormat tentunya Majelis Hakim setuju dengan Pemohon untuk menyatakan BPSK Kota Lubuklinggau tidak berwenang untuk memutus dan mengadili perkara antara





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemohon dengan termohon, adapun alasan pemohon menyampaikan demikian didasarkan pada hal-hal berikut:

- i. Bahwa termohon telah mengajukan pengaduan perkara melalui BPSK Kota Lubuklinggau, yang kemudian dinyatakan diterima sebagai perkara sengketa konsumen oleh Majelis BPSK Kota Lubuklinggau pada tanggal 2 Pebruari 2022 dengan nomor: 04.LPK/BPSK-Llg/XII/2021 yang mana nomor laporan pengaduan tersebut tidak sesuai dengan tahun penanganan perkara di BPSK Kota Lubuklinggau;
- ii. Bahwa sengketa antara Pemohon dengan Termohon bukan merupakan sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen, tetapi adalah sengketa pribadi/perorangan yang seharusnya diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri sesuai dengan Pasal 1 angka 11 yang menyatakan bahwa **“Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen adalah Badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara Pelaku Usaha dan Konsumen”** dalam hal ini antara Pemohon dan Termohon bukan merupakan pelaku usaha dan konsumen melainkan perjanjian perorangan, oleh karena itu seharusnya perkara ini diajukan di Pengadilan Negeri Lubuklinggau bukan di BPSK Kota Lubuklinggau;

## 2. Tentang Penyelesaian Sengketa yang bukan berjenjang.

- a. Majelis hakim yang terhormat, telah jelas majelis BPSK Kota Lubuklinggau salah didalam menerapkan hukum, dimana sesungguhnya Pasal 4 ayat (2) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia No. 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen menyatakan **“Penyelesaian Sengketa Konsumen sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) bukan merupakan proses penyelesaian sengketa secara berjenjang”**;
- b. Bahwa, dari awal panggilan BPSK Kota Lubuklinggau terhadap pemohon, Pemohon selalu bersikap koperatif didalam

Halaman 6 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

#### 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)



mengkonfirmasi pemenuhan panggilan dan beritikad baik untuk memenuhi panggilan sidang di BPSK Kota Lubuklinggau;

- c. Bahwa, antara Pemohon dengan Termohon telah menjalani sidang di BPSK Kota Lubuklinggau dengan metode penyelesaian mediasi;
  - d. Bahwa, menjadi aneh bagi Pemohon yang secara tiba-tiba majelis BPSK Kota Lubuklinggau mengganti tata cara penyelesaian dengan penyelesaian Arbitrase, padahal dari awal persidangan antara Pemohon dan Termohon tidak pernah memilih metode penyelesaian sengketa secara Arbitrase, sehingga atas hal tersebut Pemohon keberatan dengan penentuan tata cara penyelesaian arbitrase secara sepihak oleh majelis hakim BPSK Kota Lubuklinggau;
  - e. Bahwa, BPSK Kota Lubuklinggau Jelas dan Tegas telah melanggar ketentuan **Pasal 4 ayat (2) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia No. 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen**, sehingga Putusan BPSK Kota Lubuklinggau Nomor: 004/BPSK-LLG/Arbitrase/III/2022 tanggal 08 Maret 2022 adalah tidak mengikat dan cacat hukum sehingga harus dibatalkan;
3. Tentang Putusan Majelis BPSK yang melebihi batas waktu yang ditentukan oleh Undang-undang.
- a. Bahwa telah pemohon sampaikan diatas, dimana Termohon mengajukan pengaduan perkara melalui BPSK Kota Lubuklinggau yang kemudian dinyatakan diterima sebagai perkara sengketa konsumen oleh Majelis BPSK Kota Lubuklinggau pada tanggal **2 Pebruari 2022**, nomor laporan 04.LPK/BPSK-Llg/XII/2021 yang tercantum dalam surat penyampain putusan perkara Sengketa Konsumen pada BPSK Kota Lubuklinggau Nomor: 005/43/BPSK/2022 tertanggal 14 Maret 2022;
  - b. Bahwa atas pengaduan Termohon dimaksud, majelis BPSK Kota Lubuklinggau baru memutuskan Pengaduan Termohon pada tanggal 08 Maret 2022;



- c. Bahwa, sesungguhnya Pasal 55 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen telah mengatur mengenai batas waktu Majelis BPSK mengeluarkan putusan atas pengaduan konsumen, dimana Pasal 55 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dimaksud menyatakan: “**Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen wajib mengeluarkan putusan paling lambat dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah gugatan diterima**”;
- d. Bahwa, selain diatur dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, terkait batas waktu majelis BPSK memberikan putusan, Pasal 7 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia No. 350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen adapun menyatakan: “**sengketa konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 6 wajib diselesaikan selambat-lambatnya dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja, terhitung sejak permohonan diterima oleh sekretariat BPSK**”;
- e. Bahwa faktanya Majelis BPSK Kota Lubuklinggau didalam memberikan putusan atas pengaduan termohon telah melampaui batas waktu yang telah ditetapkan oleh Undang-undang maupun Keputusan Menteri dimana Majelis BPSK Kota Lubuklinggau memutus pengaduan Termohon dalam **waktu 33 hari kalender atau 23 hari kerja** sejak dinyatakan diterimanya permohonan Termohon sebagai Perkara Sengketa Konsumen;
- f. Bahwa lebih dari pada itu, sesungguhnya sejak tanggal 02 Pebruari 2022 Majelis BPSK Kota Lubuklinggau telah melakukan penanganan perkara Sengketa Konsumen, hal ini sesuai denga surat BPSK Kota Lubuklinggau Nomor 005/43/BPSK/2022 tertanggal 14 Maret 2022, artinya dalam hal ini tentu Sekretariat BPSK Kota Lubuklinggau telah menerima permohonan sengketa konsumen sejak tanggal 02 februari 2022, sehingga jelas Majelis BPSK dalam memutus perkara *aquo* telah melampaui batas waktu yang ditentukan;

#### IV. PETITUM PEMOHON





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang terhormat, berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas maka Pemohon dengan segala kerendahan hati memohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Lubuklinggau yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Keberatan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau Nomor: 004/BPSK-LLG/Arbitrase/III/2022 tanggal 08 Maret 2022 adalah catat hukum, tidak mengikat dan batal demi hukum;
3. Memerintahkan agar Termohon mengosongkan tanah berikut bangunan rumah di Komplek LDII Kel, Batu Urip Taba Kec, Lubuklinggau Timur I Kota Lubuklinggau Propinsi Sumatera Selatan yang dikuasai oleh Termohon dalam perkara *aquo*;
4. Menyatakan Perkara antara Pemohon dan Termohon dalam Perkara *aquo* merupakan Perkara Wanprestasi;
5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
6. Menghukum Termohon untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU: Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Lubuklinggau yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

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

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

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, pemeriksaan keberatan dilanjutkan dengan pembacaan permohonan keberatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon Keberatan;

Menimbang bahwa terhadap dalam perkara ini pihak Termohon Keberatan menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

## I. Dalam Eksepsi



1. Bahwa dalam Surat Permohonan keberatan atas putusan BPSK Nomor: 004/BPSK-LLG/ARBITRASE/III/2022 di Pengadilan Negeri Lubuklinggau, dari Kantor Hukum Randa Alala & Associates Tanggal 25 Maret 2022 dalam isi surat keberatan adalah sebagai Pemohon dalam Perkara No: 12/PDT.SUS-BPSK/2022.
2. Bahwa menurut Yahya Harahap dan sesuai dengan Relas Panggilan kepada Tergugat Nomor: 12/PDT.SUS-BPSK/2022. maka kami menyebutkan diri kami dalam perkara *aquo* ini selaku Tergugat bukan Termohon dan Pihak keberatan kami sebut sebagai Penggugat bukan sebagai Pemohon;
3. Bahwa dalam perkara *aquo* ini seharusnya pihak keberatan terhadap Putusan BPSK No:004/BPSK-LLG/Arbitrase/III/2022 bukan sebagai Pemohon melainkan sebagai Penggugat serta Penggugat salah dalam membuat Surat Permohonan keberatan dikarenakan menurut, Yahya Harahap menerangkan “mengenai permasalahan yang diajukan dan diminta untuk diselesaikan dalam gugatan merupakan sengketa atau perselisihan diantara para pihak. (Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.) maka dari itu, bentuk pengajuan keberatan atas putusan BPSK ke Pengadilan adalah mengajukan Gugatan. Alasan diajukan Gugatan bukan dalam bentuk Permohonan, sebab Putusan BPSK mengandung sengketa dan ada dua pihak atau lebih yang terlibat dalam sengketa. Karena Gugatan ini disebut sebagai Gugatan *contentiosa* yang berbeda dengan Permohonan atau Gugatan *Volenteir*, dimana masalah yang diajukan bersifat kepentingan sepihak saja, sebab putusan BPSK tersebut sebagai perwujudan upaya hukum setelah melakukan upaya sengketa konsumen diluar Pengadilan sebagaimana dimaksud **pasal 45 ayat (4) Undang-undang Perlindungan Konsumen** yang berbunyi: **“apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa”** artinya; apabila diajukan keberatan atau Gugatan ke Pengadilan yang dilakukan konsumen atau pelaku usaha maka nantinya salah satu dalam amar Putusan Pengadilan bila mengabulkan Gugatan atau Pengadilan akan membatalkan Putusan yang telah dikeluarkan oleh BPSK sebelumnya

Perbedaan antara permohonan dengan gugatan sebagai berikut:

Halaman 10 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg



- Permohonan:

Secara yuridis, Permohonan adalah permasalahan Perdata yang diajukan dalam bentuk Permohonan yang ditandatangani Pemohon atau kuasanya yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Istilah Permohonan dapat juga disebut dengan Gugatan *voluntair* yaitu Gugatan Permohonan secara sepihak tanpa ada pihak lain yang ditarik sebagai Tergugat;

- Gugatan:

Pengertian gugatan adalah permasalahan perdata yang mengandung sengketa antara 2 pihak atau lebih yang diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri dimana salah satu pihak sebagai Tergugat. Perkataan *contentiosa*, berasal dari bahasa latin yang berarti penuh semangat bertanding atau berpolemik. Itu sebabnya penyelesaian perkara yang mengandung sengketa, disebut yuridiksi *contentiosa* yaitu kewenangan Peradilan yang memeriksa perkara yang berkenaan dengan masalah persengketaan antara pihak yang bersengketa;

Bahwa dalam perkara *aquo* ini pihak lawan mengajukan Permohonan keberatan atas Putusan BPSK dan sudah jelas perkara yang diajukan adalah Perkara Permohonan yang mana proses pemeriksaan Permohonan di Pengadilan secara *ex-parte* yang bersifat sederhana yaitu hanya mendengarkan keterangan Pemohon, memeriksa bukti surat atau saksi yang diajukan Pemohon dan tidak ada tahap Replik Duplik dan Kesimpulan setelah Permohonan diperiksa, maka Pengadilan akan mengeluarkan penetapan atau ketetapan (*beschikking decree*). Bentuk ini membedakan penyelesaian yang dijatuhkan Pengadilan dalam Gugatan *contentiosa*, karena dalam Gugatan *contentiosa* yang bersifat partai, penyelesaian yang dijatuhkan berbentuk Putusan atau vonis (*award*). Untuk itu kami Penasehat Hukum Tergugat meminta kepada Majelis Hakim yang menangani perkara *aquo* ini untuk menerapkan Hukum acara sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas sangat jelas bahwa perkara keberatan Putusan BPSK bukan sebuah perkara jenis Permohonan melainkan perkara jenis Gugatan maka dari itu pantaslah Majelis Hakim dalam perkara *aquo* ini menilai Permohonan dari Pemohon keberatan BPSK untuk ditolak atau setidaknya perkara *aquo* ini tidak dapat diterima serta menguatkan Putusan BPSK Nomor: 004/BPSK-LLG/ARBITRASE/III/2022;



4. Bahwa Petitum Gugatan Penggugat pada point 3 (Tiga) yang isinya memerintahkan agar Tergugat mengosongkan tanah berikut bangunan rumah di Jl. LDII batu urip Kec. Lubuklinggau Timur I, Kota Lubuklinggau. Akan tetapi di Posita Gugatan Penggugat tidak menuangkan/menguraikan tentang fakta-fakta sosiologis yang biasanya dikaitkan pula dengan aspek yuridis baik dalam perspektif hukum maupun Perundang-undangan seperti contoh didalam Posita Penggugat tidak ada Posita untuk mengosongkan rumah dan alasan kenapa Penggugat memerintahkan agar Tergugat mengosongkan tanah berikut bangunannya. Bahwa tidak ada kesesuaian antara Posita dan Petitum menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH. Dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia", edisi kelima, penerbit liberty yogyakarta, 1998 (Hal 42) yang menyatakan "***maka oleh karena itu penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie***", ***Pasal 8 Rv***) ***tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak dapat diterimanya tuntutan tersebut, demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut obscur libel (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolak nya gugatan) berakibat tidak diterimanya Gugatan tersebut;***
5. Bahwa Permohonan yang diajukan Penggugat adalah keberatan atas Putusan BPSK disisi lain didalam Gugatan Penggugat menyatakan Tergugat melakukan Wanprestasi sehingga dapat dinyatakan Gugatan Penggugat Tidak jelas (*Obscur libel*) dan harus ditolak atau setidaknya tidaknya perkara *aquo* ini tidak dapat diterima serta menguatkan Putusan BPSK Nomor: 004/BPSK-LLG/ARBITRASE/III/2022;
6. Bahwa berdasarkan Perma Nomor 1 tahun 2006 BAB III (Tiga) tata cara penyelesaian keberatan pasal 6 ayat (2) : "***pemeriksaan keberatan dilakukan hanya atas dasar Putusan BPSK dan berkas perkara***" dan Pasal 6 ayat (3) menyatakan: "***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 alternatif 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;"*

Maka dari itu permohonan keberatan dari Penggugat dalam Posita maupun Petitum tidak ada menyebutkan sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Perma tersebut diatas, maka sudah sepantasnya majelis hakim menolak atau setidaknya tidak dapat diterima Permohonan Keberatan Penggugat atas Putusan BPSK dalam perkara *Aquo* ini;

## **2. DALAM POKOK PERKARA**

### **I. TENTANG HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT DAN TERGUGAT**

1. Bahwa Penggugat adalah Direktur PT. Vidi Baratama Mulya berdasarkan Surat Keterangan Rencana Kota dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Nomor: 050/044/SKRK/DPU-PR.IV/IX/2019 sebagaimana Penggugat atas nama Vivi sumanti / Pt. Vidi Baratama Mulya pengajuan peruntukan perumahan (Rumah Tunggal) "Alhusien lokasi Jl. LDII, Kel. Batu Urip Kec. Lubuklinggau Timur I, Kota Lubuklinggau, luas tanah yang diajukan 1750 M<sup>2</sup>, bukti SHM No: 00687 & 000688. Dan juga dibuktikan dengan Masterplan Perumahan Alhusien Recidance, jika dikatakan pemohon adalah sebagai pribadi yang mempunyai lahan atau tanah itu hanya mengada-ada atau tidaklah benar dan ini hanyalah alasan untuk menghindari stigma sebagai Pelaku Usaha, yang seharusnya bersikap jujur dan benar dalam menjalankan usahanya, dan tentu harus melengkapi segala persyaratan menurut Undang-undang sebagai Perusahaan pengembang;
2. Bahwa awalnya saudara endang selaku marbot masjid, melihat ada developer perumahan di daerah tersebut saudara endang melakukan pengajuan proposal pembangunan masjid, lalu bertemulah kepada saudari Vivi Sumanti / Penggugat selaku Direktur PT. Vidi Baratama Mulya di kantor Perumahan Alhusien, dalam bincang dan obrolan saudara endang ditawarkan oleh saudari Vivi Sumanti, jika ada saudara teman yang berminat untuk membeli rumah dapat menghubungi saya (saudari vivi sumanti) dan dijanjikan Fee penjualan, lalu endang menawarkan rumah tersebut kepada saudari Martina / Tergugat;
3. Bahwa atas tawaran dari saudara Endang tersebut, saudari Martina/ Tergugat berminat dan memberikan sejumlah Down Payment DP sebesar Rp.30.000.000.00,- (*Tiga Puluh Juta Rupiah*) kepada saudara Endang, lalu





saudara Endang datang menemui saudara Vivi Sumanti / Penggugat dikantor perumahan di dalam kompleks perumahan Alhusien, dan membawa dokumen atas nama Eko;

4. Bahwa Penggugat tidak pernah menanyakan mau dilakukan pembayaran secara cash ataupun kredit, sebab saudara Endang langsung yang datang ke kantor perumahan alhusien, lalu disanalah negosiasi/tawar menawar dan langsung saudara Endang menyerahkan uang *Down Payment* DP sejumlah Rp.30.000.000.00,- (*Tiga Puluh Juta Rupiah*)
5. Bahwa perumahan milik Penggugat tersebut ditawarkan secara cash/kredit sesuai dengan posita angka 2 Penggugat, jika terjadi kesepakatan mengenai pembelian maka Penggugat memberikan penawaran dengan cara meminta data data milik Tergugat lalu diajukan kepada bank;
6. Bahwa ternyata data yang diajukan oleh Tergugat ditolak oleh bank, sehingga Tergugat meminta kepada Penggugat untuk mengembalikan sejumlah uang yang telah diberikan sebagai *Down Payment* DP kepada Penggugat;
7. Bahwa atas Permintaan Tergugat supaya Penggugat mengembalikan *Down Payment* DP yang telah diberikan, akan tetapi Penggugat menawarkan diri untuk membantu Tergugat dengan cara memakai nama/data saudara Vivi sumanti / Penggugat untuk diajukan kepada Bank, dan Tergugat diminta menambah *Down Payment* sebesar 20.000.000.00,- (*Dua Puluh Juta Rupiah*) dan hanya disanggupi oleh Tergugat sebesar 10.000.000.00,- (*Sepuluh Juta Rupiah*)
8. Bahwa Tergugat telah memberikan sejumlah uang dengan rincian sebagai berikut:

<b>Down Payment</b>	<b>Rp.40.000.000.00,-</b>
<b>Ansuran 4 bulan (4.880.000.00,- X 4)</b>	<b>Rp.19.520.000.00,-</b>
<b>Biaya pembelian Granit</b>	<b>Rp.700.000.00,-</b>
<b>Biaya Renovasi Rumah</b>	<b>Rp.50.000.000.00,-</b>
<b>Total</b>	<b>Rp.110.220.000.00,-</b>
<b>(Seratus Sepuluh Dua Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah)</b>	

9. Bahwa tidak benar jika Penggugat menyatakan Tergugat memaksa untuk menempati rumah tersebut dan menyatakan Tergugat telah diusir oleh pemilik kos ditempat Tergugat tinggal, yang sebenarnya terjadi adalah sebelum menempati rumah tersebut sekira bulan januari 2021 Tergugat berkeinginan untuk merenovasi rumah tersebut dengan menambah ruang kamar dan dapur dengan memberikan biaya tambahan untuk merenovasi



rumah tersebut sebesar Rp. 50.000.000.00,- (*Lima Puluh Juta Rupiah*) dan Tergugat memberikan tempo waktu kepada Penggugat selama 1 bulan untuk merenovasi rumah tersebut dan disanggupi oleh Penggugat, ternyata selama 1 (satu) bulan pekerjaan merenovasi penambahan bangunan tidak selesai oleh Penggugat, sampai pada akhirnya Tergugat berikan kelonggaran waktu kepada Penggugat untuk menyelesaikan rumah tersebut selama 2 minggu. sesuai dengan kesepakatan Tergugat akan menempati rumah tersebut, jadi tidak benar dikatakan bahwa Tergugat karena diusir oleh pemilik kos dan datang merengek kepada penggugat dengan membawa anak kecil itu alasan yang mengada-ada karena tidak mungkin Tergugat tidak mampu membayar dan diusir dari Kos sedangkan uang penambahan bangunan rumah Rp.50.000.000.00,- (*Lima Puluh Juta Rupiah*) sanggup Tergugat bayarkan kepada Penggugat. Dan bahkan pada bulan Februari 2021 pada saat Tergugat baru memasuki rumah tersebut langsung diminta uang angsuran oleh Penggugat. Dan pada saat itu juga langsung dibayarkan oleh Tergugat;

## **II. TENTANG KELALAIAN PENGGUGAT DAN TERGUGAT**

Bahwa berkaitan dengan keberatan yang diajukan oleh Penggugat maka yang sebenarnya bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya apa yang telah disepakati bersama sehingga Tergugat simpulkan bahwa ini adalah sebagai bentuk Perbuatan Melawan Hukum serta melanggar Undang-undang Perlindungan Konsumen Nomor 08 Tahun 1999 sesuai dengan Putusan BPSK Nomor: 004/BPSK-LLG/ARBITRASE/III/2022 yang amarnya sebagai berikut:

- a. Mengbulkan Gugatan pihak Penggugat untuk sebagian;
- b. Menyatakan Pihak Tergugat bersalah dan telah melanggar Undang-undang Perlindungan Konsumen Nomor 08 Tahun 1999 antara lain:  
Pasal 7 point (a), (b), dan (g) tentang kewajiban pelaku usaha:  
Huruf (a) beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;  
Huruf (b) memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;  
Huruf (g) memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang



diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian;

- Pasal 8 ayat (1): Pelaku Usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang :

huruf (a) tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan Peraturan Perundang-undangan (Tentang izin sebagai perusahaan pengembang)

huruf (f) tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan, atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;

- c. Menghukum PIHAK TERGUGAT agar membayar kerugian nyata kepada PIHAK TERGUGAT sebesar Rp.110.220.000.00,- (*Seratus Sepuluh Dua Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah*) yang merupakan item pembayaran :

- Down Payment Rp.30.000.000.00,-
- Tambahan Down Payment Rp.10.000.000.00,
- Ansuran 4 bulan (4.880.000.00,- X 4)Rp.19.520.000.00,
- Biaya Renovasi Rumah Rp.50.000.000.00,-
- Biaya pembelian Granit Rp.700.000.00,-

- d. Menolak dan tidak dapat diterima Jawaban dan Eksepsi Tergugat;

- e. Menghukum PIHAK TERGUGAT untuk melengkapi semua dokumen persyaratan perizinan perusahaan PT. Vidi Baratama Mulia, agar dapat berlaku resmi menjalankan kegiatan usaha sebagai pengembang perumahan secara syah;

- f. Menetapkan semua dokumen dan barang bukti dalam masa Fasilitas Penyelesaian Perkara Sengketa Konsumen, adalah berlaku syah menjadi dokumen dan barang bukti yang tersimpan dalam arsip perkara, pada Sekretariat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Lubuklinggau;

1. Bahwa baik dalam kapasitas Pihak Penggugat sebagai orang-perseorangan maupun memiliki badan hukum yang mengelola, membangun dan melakukan usaha dibidang perumahan, wajib menjalankan usaha dengan mempedomani Undang-undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, ketentuan Peraturan yang berkaitan dengan perumahan dan pemukiman, berikut perjanjian



kontrak akad jual beli rumah. Bahwa pihak Penggugat dalam prakteknya tidak menjalankan dan melanggar kewajiban sebagai pelaku usaha sebagaimana tercantum dalam pasal 7 point (a) Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen:

**a. Tidak beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya**

- Bahwa Penggugat menerima pembayaran uang muka DP (Down payment) dari pihak Tergugat sebesar Rp.30.000.000.00,- (*Tiga Puluh Juta rupiah*) sebelum didahului Akta Jual beli (AJB) dihadapan notaris atau disebut Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB). Padahal komponen DP baru bisa diterima setelah para pihak melakukan negosiasi dan menyepakati Point-point kesepakatan, sebelum dituangkan dalam perjanjian jual beli sesungguhnya.
- 2. Bahwa memang benar Tergugat telah membayar angsuran sebesar Rp.4.880.000.00,- (*Empat Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah*) setiap bulan selama 4 (empat) bulan dengan hanya bukti angsuran diatas kwitansi biasa yang ditujukan kepada PT. Vidi Baratama Mulya, dan tidak ada jaminan bahwa selama proses angsuran berjalan sebagai bukti tertulis bahwa Tergugat adalah sebagai pemilik rumah yang dibayarkan secara angsuran tersebut;
- 3. Bahwa yang disebutkan Penggugat perbuatan ingkar janji justru prestasi itulah yang didahului tidak dilaksanakan oleh Penggugat sebagaimana dijelaskan dalam undang-undang Nomor 08 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pasal 8 Huruf (F) pelaku usaha dilarang dalam melakukan kegiatan usahanya yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam lebel, etiket, keterangan, iklan, atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut. antara lain:
  - Akad kredit tidak kunjung dilaksanakan dan atau surat bukti kepemilikan yang sah;
  - Kondisi bangunan rumah dalam keadaan retak;
  - Fasilitas umum (fasum) tidak memadai sebagaimana apa yang dijanjikan;
- 4. Bahwa Tergugat dalam masa angsuran ke 1 dan 2 meminta untuk tambahan bangunan dengan sisa tanah untuk perluasan kamar dan dapur dengan biaya Tergugat sendiri sebesar Rp.50.000.000.00,- (*Lima Puluh Juta Rupiah*) yang diserahkan kepada Penggugat kemudian Tergugat melakukan penambahan pembuatan pagar dan awning termasuk mengganti lantai granit itu adalah salah satu bukti keseriusan



bahwa keinginan dari Tergugat untuk memiliki rumah tersebut. Maka atas penghentian angsuran karena tidak ada kejelasan tentang hak milik perumahan atas kepemilikan rumah tersebut. Karena perjanjian secara lisan tidak ada jaminan apabila salah satu pihak ingkar janji seperti sekarang yang dihadapi oleh Tergugat, hanya janji untuk mendapatkan bukti kepemilikan atau janji mau akad kredit pada bank karena agar jelas objeknya yang mana menjadi milik Tergugat. Bahwa perjanjian secara tertulis atau yang lazim disebut kontrak tentu dapat dibuktikan apabila salah satu pihak ingkar janji (*wanprestasi*) dengan merujuk kepada klausula yang tercantum dalam perjanjian tersebut, Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam pasal 1866 mengatur mengenai alat bukti dalam hukum perdata yang terdiri dari, bukti tulisan, bukti dengan saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Dalam hal perjanjian secara lisan maka bukti yang dapat dipergunakan untuk membuktikan eksistensi perjanjian tersebut adalah saksi, akan tetapi perlu diperhatikan ketentuan dalam pasal 1905 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan ***"keterangan seorang saksi saja tanpa suatu alat bukti lain dimuka pengadilan tidak boleh dipercaya"*** Ketentuan ini berarti keterangan seorang saksi tidak dapat dijadikan bukti atau dikenal dengan *ulus testis nulus testis* (satu saksi bukan saksi) sehingga perbuatan perjanjian lisan setidaknya ada bukti lain apabila salah satu pihak ingkar janji;

5. Bahwa alasan Tergugat memutuskan untuk tidak lagi membayar angsuran didasari tidak adanya kepastian permintaan Tergugat sesuai dengan apa yang dijanjikan oleh Penggugat maka Tergugat meminta agar semua kerugian yang ditimbulkan untuk dikembalikan oleh Penggugat;

### III. TENTANG PUTUSAN BPSK

1. Tentang kewenangan BPSK
  - a. Kewenangan BPSK diatur dalam Undang-undang No 08 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, BAB XI Pasal 49 ayat (1) ***"Pemerintah membentuk Badan Penyelesaian sengketa Konsumen di daerah Tingkat 2 (Dua) untuk penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan"***  
Pasal 52 : tugas dan wewenang Badan penyelesaian sengketa konsumen meliputi :





- a) Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase dan konsoliasi;
- b) Memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c) Melakukan pengawasan terhadap pencantuman Klausula baku;
- d) Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- e) Melakukan penelitian dan pemeriksaan perlindungan konsumen;
- f) Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- g) Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-undang ini;
- h) Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan atau pemeriksaan;
- i) Memutuskan dan menetapkan ada atau tidak kerugian di pihak konsumen;
- j) Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- k) Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar peraturan perundang-undangan ini;

Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.350/MPP/Kep/2001 Tentang pelaksanaan tugas dan wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. Maka proses penyelesaian sengketa konsumen yang domain nya adalah Undang-undang Nomor 08 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen merupakan asas hukum yang bersifat khusus mengesampingkan hukum yang bersifat umum (**Lex Specialis Derogat Legi Generali**)

- i. mengenai ada perbedaan di dalam Nomor laporan, salah pengetikan tahun hanyalah kelalaian bukan masuk ke dalam substansi materi perkara karena kekhilafan dan kekeliruan itu bisa saja terjadi pada setiap orang;



ii. Bahwa dalam ketentuan umum Undang-undang Perlindungan Konsumen, Nomor 08 Tahun 1999, Bab I Pasal 1 Point 3, Pelaku Usaha didefinisikan sebagai berikut: ***“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”***.

2. Berdasarkan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.350/MPP/Kep/2001, yang dimaksud dengan ***“bukan merupakan proses penyelesaian sengketa secara berjenjang”*** adalah penyelesaian sengketa yang dipilih, cara penyelesaian yang ada di BPSK, adanya mediasi, Konsoliasi, Arbitrase. Jadi bukan menentukan kewenangan apa yang dimaksud dalam Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No.350/MPP/Kep/2001

a. Memang benar para pihak hadir memenuhi panggilan BPSK dari awal dikarenakan pemeriksaan syarat kelengkapan administrasi oleh sekretariat / panitera, ditindaklanjuti dengan proses verifikasi dari anggota BPSK Kota Lubuklinggau, maka laporan pengaduan konsumen di nyatakan dapat diterima sebagai perkara sengketa konsumen, karena di duga ada unsur kelalaian dari pihak Terlapor (Sekarang Penggugat) yang tidak melaksanakan kewajiban sebagai pelaku usaha, sebagaimana tercantum dalam pasal 7 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 08 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, sehingga konsumen tidak mendapatkan hak nya secara penuh selama menempati unit rumah di perumahan Alhusien di kompleks LDII, Kelurahan Batu urip taba, Kecamatan Lubuklinggau Timur I, Kota Lubuklinggau;

b. Para pihak hadir Pelapor (Sekarang Tergugat) saudari Martina yang didampingi oleh Kuasa Hukum nya Hasran Akwa, SH. Sementara dari pihak Terlapor (Sekarang Penggugat) di hadiri oleh saudari Vivi Sumanti Direktur PT. Vidi Baratama Mulya (PT.VBM). ketua Majelis kemudian menguraikan pokok-pokok laporan pengaduan konsumen dan meminta kepada konsumen /



Pelapor (Sekarang Tergugat) untuk mempertegas pokok perkara dan permohonan. Kemudian diberikan hak secara penuh kepada pihak Terlapor (sekarang Penggugat) untuk memberikan klarifikasi dan atau tanggapan atas laporan pengaduan konsumen dimaksud. Setelah pihak Terlapor (sekarang Penggugat) diberikan ruang klarifikasi Prasadang dilanjutkan dengan agenda lanjutan berupa klarifikasi dikarenakan ada permohonan dari pihak Pelapor (Sekarang Tergugat) agar pihak Terlapor (sekarang Penggugat) membawa bukti-bukti dokumen perizinan perumahan;

- c. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah menjalani proses mediasi di BPSK Kota Lubuklinggau seperti yang didalilkan dalam Permohonan Gugatan Penggugat dalam point 2 butir (c) melainkan yang benar adalah telah terjadi proses kaukus antara Para Pihak yang didampingi oleh masing-masing Majelis Konsumen dan Majelis Pelaku Usaha untuk dilakukan penyelesaian sengketa konsumen dengan musyawarah mufakat sebelum ditempuh opsi pemilihan cara penyelesaian secara Konsiliasi, Mediasi dan atau Arbitrase. Bahwa pada saat proses kaukus yang dilaksanakan pada 09 Februari 2022, Penggugat menyatakan siap untuk memberikan ganti kerugian kepada Tergugat sebesar 110.000.000.00,- (*seratus sepuluh juta rupiah*) namun tidak memberikan kepastian kapan ganti rugi tersebut diselesaikan dengan alasan tidak memiliki uang karena kas perusahaan sedang kosong, melainkan harus menunggu penjualan unit rumah yang sekarang ditempati oleh Tergugat. Oleh karena dalam proses kaukus (*mediasi informal*) tidak menemukan adanya titik temu antara Para Pihak dan tidak adanya kepastian hukum, maka pada saat lanjutan Prasadang, Para Pihak sepakat melanjutkan Fasilitasi Sengketa Konsumen dengan cara Arbitrase. Bahkan, Penggugat yang pada saat itu diwakili oleh Saudara Sukarmadi suami dari Saudari Vivi Sumanti menyatakan siap untuk mengikuti proses tersebut;
- d. bahwa sesuai Undangan / Panggilan Prasadang pada Rabu 09 Februari 2022 Ketua Majelis BPSK Kota Lubuklinggau meminta Panitera untuk menerima beberapa bukti permulaan terkait dokumen perizinan, sekaligus uraian kronologis yang diberikan



pihak Terlapor (Sekarang Penggugat). Selanjutnya ketua Majelis meminta kepada pihak Pelapor (sekarang Tergugat) untuk memilih 3 (Tiga) opsi metode penyelesaian perkara sengketa konsumen, yakni secara Konsiliasi, dan atau Mediasi, dan atau Arbitrase. Kemudian pihak pelapor (Sekarang Tergugat) memilih cara penyelesaian secara Arbitrase, setelah upaya Pra Mediasi informal yang difasilitasi oleh Majelis dari unsur pelaku usaha dan Majelis dari unsur konsumen, tidak menemukan adanya titik temu antara para pihak karena Terlapor (Sekarang Penggugat) yang diwakili Saudara Sukarmadi selaku Komisaris PT. Vidi Baratama Mulya sekaligus sebagai suami dari Saudari Vivi Sumanti menyanggupi mengembalikan kerugian nyata Pelapor sebesar 110.000.000.00,- (*Seratus Sepuluh Juta Rupiah*) dalam tempo 6 (enam) bulan dan agar pelapor mengosongkan rumah karena dari penjualan rumah tersebutlah akan menmbayar kerugian nyata dari pelapor (Sekarang Tergugat) tersebut, maka atas pernyataan tersebut ditolak oleh Pelapor (Sekarang Tergugat) melalui kuasa hukumnya Hasran Akwa, SH. Karena hal itu sangat mustahil dengan waktu yang begitu lama dan tidak menginginkan adanya peristiwa lama terulang kembali yang mana Pelapor (Sekarang Tergugat) hanyalah dijanji-janjikan saja oleh pihak Terlapor (Sekarang Penggugat), seperti janji-janji yang dilakukan Terlapor (sekarang Penggugat) pada saat Pelapor (Sekarang Tergugat) memberikan *Down Payment* DP tentang status hak milik. Maka atas pilihan pihak Pelapor (sekarang Tergugat) tersebut Pihak Terlapor (Sekarang Penggugat ) menerima dan bersedia mengikuti proses fasilitasi sengketa konsumen dengan cara Arbitrase.

3. Bahwa dalil Gugatan Penggugat Point 3 (Tiga) butir a,b, c, dan d, Tergugat jelaskan Bahwa BPSK Kota Lubuklinggau tidak melebihi batas waktu penanganan sengketa konsumen dengan cara Arbitrase dalam perkara Nomor 004/BPSK-LLG/Arbitrase/III/2022 dan sudah sesuai dengan aturan dalam Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan (Kepmendag) Nomor : 350/Mpp/Kep/12/ pada Bagian Ketiga yang mengatur tentang Persidangan Dengan Cara Arbitrase khususnya Pasal 38 menjelaskan: ***Majelis wajib menyelesaikan sengketa konsumen selambat-lambatnya dalam waktu 21 (dua***



***puluh satu) hari kerja terhitung sejak gugatan diterima oleh BPSK.”***

- e. Bahwa Tergugat jelaskan Bahwa dalam perkara Nomor: 04.LPK/BPSK-LLG/II/2022, gugatan dari Pihak Tergugat diterima oleh Sekretariat BPSK Kota Lubuklinggau pada tanggal 9 Februari 2022, dan jika dihitung sampai terbitnya Putusan BPSK Kota Lubuklinggau Nomor 004/BPSK-LLG/Arbitrase/III/2022 tanggal 8 Maret 2022, tidak melebihi batas waktu 21 (*duapuluhsatu*) hari kerja terhitung sejak permohonan diterima oleh Sekretariat BPSK, patut kiranya dikesampingkan oleh Majelis Hakim karena itu berlaku umum dan tidak bisa dijadikan dalil untuk Penanganan Penyelesaian Sengketa Konsumen Dengan Cara Arbitrase yang sudah memiliki aturan tersendiri dari mulai Pasal 32 sampai dengan Pasal 42 dalam Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 350/Mpp/Kep/12/2001;
- f. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat yang mengutip Pasal 7 Ayat 1 dalam Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 350/Mpp/Kep/12/2001 mengenai perhitungan Penyelesaian Sengketa Konsumen selambat-lambatnya (*duapuluhsatu*) hari kerja terhitung sejak permohonan diterima oleh Sekretariat BPSK, patut kiranya dikesampingkan oleh Majelis Hakim karena itu berlaku umum dan tidak bisa dijadikan dalil untuk Penanganan Penyelesaian Sengketa Konsumen Dengan Cara Arbitrase yang sudah memiliki aturan tersendiri dari mulai Pasal 32 sampai dengan Pasal 42 dalam Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 350/Mpp/Kep/12/2001;

Berdasarkan Dalil-dalil Tergugat diatas mohon pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuklinggau untuk memutuskan Perkara *Aquo* ini dengan Amar Sebagai berikut:

1. Dalam Eksepsi :
  - Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Dalam Pokok Perkara :
  1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya atau Setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
  2. Menyatakan Penggugat Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
  3. menguatkan Putusan BPSK Nomor: 004/BPSK-LLG/ARBITRASE/III/2022, yang amarnya sebagai berikut :
    - a. Mengabulkan Gugatan pihak Penggugat untuk sebagian;
    - b. Menyatakan Pihak Tergugat bersalah dan telah melanggar Undang-undang Perlindungan Konsumen Nomor 08 Tahun 1999 antara lain:
      - Pasal 7 point (a), (b), dan (g) tentang kewajiban pelaku usaha:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Huruf (a) beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- Huruf (b) memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- Huruf (g) memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian;
- Pasal 8 ayat (1): Pelaku Usaha dilarang memproduksi dan/atau Memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:
- huruf (a) tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan Peraturan Perundang-undangan (Tentang izin sebagai perusahaan pengembang )
- huruf (f) tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan, atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;
- c. Menghukum PIHAK TERGUGAT agar membayar kerugian nyata kepada PIHAK TERGUGAT sebesar Rp.110.220.000.00,-  
(Seratus Sepuluh Dua Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah) yang merupakan item pembayaran :
- |  |                    |
|--|--------------------|
| • Down Payment                         | Rp.30.000.000.00,- |
| • Tambahan Down Payment                | Rp.10.000.000.00,  |
| • Ansuran 4 bulan (4.880.000.00,- X 4) | Rp.19.520.000.00,  |
| • Biaya Renovasi Rumah                 | Rp.50.000.000.00,- |
| • Biaya pembelian Granit               | Rp.700.000.00,-    |
- d. Menolak dan tidak dapat diterima Jawaban dan Eksepsi Tergugat;
- e. Menghukum PIHAK TERGUGAT untuk melengkapi semua dokumen persyaratan perizinan perusahaan PT. Vidi Baratama Mulia, agar dapat berlaku resmi menjalankan kegiatan usaha sebagai pengembang perumahan secara syah;
- f. Menetapkan semua dokumen dan barang bukti dalam masa Fasilitasi Penyelesaian Perkara Sengketa Konsumen, adalah berlaku syah menjadi dokumen dan barang bukti yang tersimpan

Halaman 24 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam arsip perkara, pada Sekretariat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Lubuklinggau;

Dan apabila Majelis Hakim mempunyai Pendapat lain Mohon Putusan yang Seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Termohon Keberatan tersebut, Pemohon Keberatan telah mengajukan replik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini dan atas replik Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan telah mengajukan duplik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Pemohon untuk membuktikan dalil permohonan keberatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Penyampaian Putusan Perkara Sengketa Konsumen pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuk Linggau Nomor 005/43/BPSK/2022 tanggal 14 Maret 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda P-1;
2. Fotokopi Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau Nomor: 004/BPSK-LLG/Arbitrasi/III/2022 tanggal 8 Maret 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda P-2;
3. Fotokopi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tanggal 9 Februari 2021 dari Kantor Hukum Hasran Akwa, S.H & Rekan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuk Linggau, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda P-3;
4. Fotokopi Laporan Keuangan Kavlingan & Bangunan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda P-4;
5. Fotokopi Kwitansi Nomor 01 tanggal 6 November 2020 atas nama Eko Mahendra keterangan DP Rumah LDII Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda P-5;
6. Fotokopi Kwitansi Nomor 011 tanggal 16 Desember 2020 atas nama Martina untuk pembayaran Rehab Rumah LDII Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda P-6;
7. Fotokopi Kwitansi Nomor 018 tanggal 22 Desember 2020 atas nama Martina Keterangan Renovasi Rumah LDII Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda P-7;
8. Fotokopi Buku Nikah atas nama Muhammad Hadi dan Martina, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda P-8;

Halaman 25 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk nomor NIK 1673080105830002 tanggal 12 Januari 2018 atas nama Eko Mahendra dan Kartu NPWP nomor 67.188.415.3-303.000 atas nama Eko Mahendra/ Herly Faizen (Isteri), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Keterangan Rencana Kota Nomor 050/044/SKRK/DPU-PR.IV/IX/2019 Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang tanggal 1 September 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Keputusan Walikota Lubuklinggau nomor SK-IMB-167301-27012020-04 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 27 Januari 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda P-11;
12. Print Foto Rumah sebelum di renovasi, selanjutnya pada print bukti surat tersebut di beri tanda P-12;
13. Print Foto Rumah setelah di renovasi, selanjutnya pada print bukti surat tersebut di beri tanda P-13;
14. Fotokopi Surat Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Kaplingan LDII atas nama Vivi Sumanti yang telah di jual kepada Donna Febrinawati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda P-14;
15. Fotokopi Surat Bukti Pembayaran Kaplingan atas nama Abdul Aziz, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup serta sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-2, P-3, P-4, P-8, P-9, P-11 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya sedangkan bukti P-13 berupa *printout*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil permohonan keberatannya, Pemohon telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Tarmizi Harisman, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa asal usul tanah yang Saksi tempati saat ini dulunya merupakan hutan yang dibeli oleh Pemohon Keberatan kemudian tanah tersebut dijadikan kavlingan tanah oleh Pemohon Keberatan dan Saksi membeli tanah kavlingan tersebut dari Pemohon Keberatan;
  - Bahwa benar, Pemohon Keberatan memiliki rumah di sekitar tanah kavlingan tersebut dan masa kecil Pemohon Keberatan berada di sekitar lokasi tanah kavlingan tersebut;
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa Pemohon Keberatan ada menjual tanah kavlingan berawal dari Pemohon Keberatan ada mengumumkan kepada

Halaman 26 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

#### 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

warga di area tersebut bahwa bagi yang belum punya rumah boleh ambil tanah kavlingan dengan cara mencicil.

- Bahwa awalnya Saksi membeli tanah  $\frac{1}{2}$  Kavling dengan ukuran 5 x 7,5 Meter, kemudian Saksi tambah lagi sehingga menjadi 1 kavling yaitu ukuran 10 x 15 Meter dengan cicilan sejumlah  $\pm$  Rp900.000,00 (sembilan ratus ribu rupiah);
- Bahwa sisa cicilan tanah milik Saksi kepada Pemohon Keberatan masih ada sejumlah Rp20.000.000,00 ( dua puluh juta rupiah) lagi;
- Bahwa benar Saksi membeli tanah kavlingan tersebut secara pribadi dengan Pemohon Keberatan;
- Bahwa benar, tanah kavlingan tersebut Saksi beli untuk di bangun rumah dan pembangunan rumah tersebut berasal dari modal Saksi sendiri, tetapi saat itu Pemohon Keberatan ada mengatakan kepada Saksi apabila Saksi tidak memiliki uang untuk pembangunan rumah maka Saksi diperbolehkan mengambil bahan bangunan di toko bangunan dengan kasbon tetapi tetap Saksi yang bayar;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengajukan KPR ke Bank, Saksi hanya mencicil dengan Pemohon Keberatan secara pribadi;
- Bahwa benar, Saksi masih ada tunggakan hutang untuk pembayaran cicilan sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tetapi tidak ada ditagih oleh Pemohon Keberatan;
- Bahwa awalnya kesepakatan pembelian tanah dengan Pemohon Keberatan tetapi seiring Saksi melakukan pembangunan rumah Pemohon Keberatan tidak lagi mengacu pada kesepakatan tersebut karena Pemohon Keberatan sifatnya membantu.
- Bahwa Saksi membeli tanah kavlingan yang Saksi tempati dengan Pemohon Keberatan sekitar 2 (dua) tahun yang lalu.
- Bahwa rumah Termohon Keberatan berada di belakang rumah Saksi dengan jarak  $\pm$  50 (lima puluh) meter.
- Bahwa benar, Saksi dapat melihat aktifitas Pemohon Keberatan dari rumah Saksi;
- Bahwa benar, Saksi kenal dan anak Saksi pun berteman dengan anak Termohon Keberatan;
- Bahwa setahu Saksi permasalahan antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan adalah mengenai sengketa tanah tetapi Saksi tidak terlalu paham;

Halaman 27 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

#### 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

- Bahwa Pemohon Keberatan tidak ada bercerita tentang permasalahannya dengan Termohon Keberatan kepada Saksi;
- Bahwa benar, setiap pembayaran cicilan perbulan dari Saksi kepada Pemohon Keberatan dituangkan ke dalam kwitansi.
- Bahwa setahu Saksi ada sekitar  $\pm$  30 (tiga puluh) tanah kavling di lokasi tersebut.
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa setahu Saksi ada  $\pm$  20 (dua puluh) bangunan rumah di lokasi tersebut;
- Bahwa tidak ada aturan dari Pemohon Keberatan untuk bentuk bangunan rumah yang akan di bangun di atas tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa Saksi hanya membeli tanah kavlingan dengan Pemohon Keberatan, untuk bangunan rumah Saksi bangun sendiri.
- Bahwa Pemohon Keberatan tidak ada membuat iklan untuk pemasaran tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa ada orang yang membeli bangunan rumah bukan membeli tanah kavlingan lokasi tersebut, salah contohnya adalah Termohon Keberatan yang di lokasi tersebut hanya membeli bangunan rumah;
- Bahwa Saksi tidak tahu bangunan rumah yang di beli oleh Termohon Keberatan tersebut dari awal adalah milik Termohon Keberatan atau milik Pemohon Keberatan;
- Bahwa setahu Saksi bangunan awal rumah yang di beli oleh Termohon Keberatan adalah bangunan rumah kecil kemudian dilakukan renovasi terhadap bangunan rumah tersebut.
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang melakukan renovasi bangunan rumah yang ditempati oleh Termohon Keberatan;
- Bahwa Termohon Keberatan tidak pernah ada bercerita dengan Saksi bahwa Termohon Keberatan membeli bangunan rumah tersebut secara cash kepada Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui riwayat rumah yang ditempati oleh Termohon Keberatan di lokasi tersebut;
- Bahwa benar Saksi membeli tanah kavlingan yang berada di Kelurahan Batu Urip dengan Pemohon Keberatan;
- Bahwa tanah yang Saksi beli dan Saksi bangun rumah diatasnya tersebut adalah untuk Saksi huni bukan untuk di jual kembali;
- Bahwa panjar uang yang Saksi berikan adalah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Halaman 28 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

### 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

- Bahwa bangunan rumah yang ada di lokasi tersebut semuanya membeli dengan Pemohon Keberatan;
- Bahwa setahu Saksi, pada saat Termohon Keberatan membeli rumahnya di lokasi tersebut bangunan rumah tersebut sudah ada;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses jual beli tanah antara Pemohon Keberatan dengan Saksi juga berlaku sama dengan pembeli tanah yang lainnya;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada fasilitas umum di lokasi tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa setahu Saksi ada  $\pm$  20 (dua puluh) tanah kavlingan yang sudah terjual dan dilokasi tersebut ada  $\pm$  20 (dua puluh) bangunan rumah;
- Bahwa setahu Saksi ada  $\pm$  10 (sepuluh) orang yang membeli tanah kavlingan di lokasi tersebut saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari angsuran / cicilan yang Saksi bayar kepada Pemohon Keberatan, Pemohon Keberatan mendapat keuntungan;
- Bahwa setahu Saksi karena Pemohon Keberatan melakukan jual beli maka Pemohon Keberatan merupakan Pelaku Bisnis;
- Bahwa setahu Saksi, Saksi dihadirkan ke persidangan ini karena Saksi diminta untuk memberi keterangan atas undangan dari Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi terakhir bertemu dengan Pemohon Keberatan pada tanggal 20 April 2022;
- Bahwa Saksi wiraswasta yaitu mengisi toko bahan bangunan;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa orang-orang yang membeli tanah rumah di lokasi tersebut dibayar secara cash;
- Bahwa Saksi tidak terlalu ingat karena yang melakukan kesepakatan perjanjian pembelian tanah milik Saksi dilakukan oleh Pemohon Keberatan dengan istri Saksi;
- Bahwa Saksi hanya memiliki 1 (satu) unit rumah di lokasi tersebut;
- Bahwa Saksi tahu dan Saksi pernah diperlihatkan kepada Saksi bukti surat P-12 yaitu Print Foto Rumah sebelum di renovasi dan P-13 yaitu Print Foto Rumah setelah di renovasi;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa menjadi saksi di pemeriksaan BPSK;
- Bahwa Saksi tidak pernah ada diperlihatkan bukti – bukti surat;
- Bahwa Saksi baru mengenal Pemohon Keberatan  $\pm$  2 (dua) tahun;
- Bahwa setahu Saksi pekerjaan Pemohon Keberatan adalah usaha jual beli tanah kavlingan;
- Bahwa Saksi tidak tahu Pemohon Keberatan memiliki Perusahaan Pengembang;

Halaman 29 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

### 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

- Bahwa Saksi pernah melihat brosur, pamflet yang menunjukkan bahwa Pemohon Keberatan memiliki usaha atau Developer;
  - Bahwa Saksi tidak tahu, karena pada saat jual beli tanah kavling adalah istri Saksi dengan Pemohon Keberatan;
2. Saksi Ririn Setiawati, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa asal usul tanah yang saksi tempati saat ini dulunya merupakan hutan. Bahwa benar pada tanggal 24 Maret 2021 ada sidak dari dinas perizinan;
  - Bahwa Saksi tidak tahu sidak yang dilakukan tentang apa, karena pada saat itu petugas tersebut langsung kerumah Termohon Keberatan;
  - Bahwa Saksi tidak tahu yang meminta dilakukan sidak di lokasi tersebut;
  - Bahwa pada saat dilakukan sidak, Pemohon Keberatan tidak ada di lokasi tersebut;
  - Bahwa Saksi yang memberi tahu Pemohon Keberatan karena pada saat itu Saksi sudah berangkat menuju ke tempat kerja dan kemudian Saksi ditelpon oleh tetangga Saksi yang mengatakan bahwa ada petugas yang melakukan sidak dan Saksi menanyakan kepada Pemohon Keberatan tetapi Pemohon Keberatan juga tidak tahu menahu tentang sidak tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak tahu selain ke rumah Termohon Keberatan petugas Perizinan tersebut ada mengunjungi rumah-rumah yang lain di lokasi tersebut;
  - Bahwa Saksi membeli rumah di lokasi tersebut.
  - Bahwa sebelum proses pengajuan pinjaman di Bank Saksi di acc, Saksi secara pribadi membayar rumah tersebut dengan cara mencicil secara pribadi kepada Pemohon Keberatan;
  - Bahwa Saksi mengetahui dari teman Saksi bahwa di lokasi tersebut ada rumah yang akan di jual;
  - Bahwa setahu Saksi tidak ada brosur atau pengumuman dari media sosial mengenai rumah yang akan di jual tersebut, karena Saksi mengetahui dari mulut ke mulut;
  - Bahwa Saksi membeli rumah dengan Pemohon Keberatan atas nama pribadi Pemohon Keberatan (perseorangan).
  - Bahwa Saksi ada di bantu oleh Pemohon Keberatan untuk mengangsur selama 4 (empat) bulan dan ketika proses pengajuan KPR dari Bank BRI saya di setuju sekarang pembayaran rumah tersebut langsung ke Bank BRI.

Halaman 30 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

#### 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

- Bahwa benar, sebelum sidang Saksi ada melihat aktifitas orang-orang yang sedang membangun rumah tepatnya di belakang rumah Saksi tetapi Saksi tidak tahu kepemilikan bangunan rumah tersebut;
- Bahwa rumah Pemohon Keberatan berada di Jalan LDII bukan di dalam area Perumahan Al Husien Residence;
- Bahwa setahu Saksi ada di perumahan tersebut orang lain yang tinggal di lokasi tersebut hanya membeli tanah kavlingan dan ia membangun sendiri rumah nya tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar cerita kepada Saksi bahwa Pemohon Keberatan ada mendaftarkan untuk perumahan tetapi ditolak dari pihak Dinas karena tidak memenuhi syarat untuk perumahan tetapi Saksi pernah mendengar cerita tersebut dari orang-orang;
- Bahwa benar, Saksi membeli rumah tersebut untuk Saksi tempati sendiri.
- Bahwa uang muka untuk pembayaran pembelian rumah tersebut Saksi bayarkan kepada Pemohon Keberatan tetapi selanjutnya untuk pembayaran angsuran rumah Saksi bayar ke bank karena pengajuan kredit rumah Saksi telah disetujui oleh bank;
- Bahwa Saksi mengangsur secara pribadi kepada Pemohon Keberatan;
- Bahwa pada saat Saksi akan membeli rumah Saksi langsung kelokasi perumahan tersebut dan Saksi melihat dari peta;
- Bahwa jarak rumah Saksi sekitar  $\pm$  30 (tiga puluh) meter.
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak mengerti bukti T-7 yaitu Master Plan Perumahan Al Husien Residence skala 1 : 500;
- Bahwa benar rumah Pemohon Keberatan dengan rumah Saksi berada dalam 1 (satu) komplek;
- Bahwa Saksi tidak tahu pekerjaan Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pemohon Keberatan sudah 1,5 tahun;
- Bahwa Saksi tidak tahu aktifitas yang dilakukan oleh Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi lupa pada kwitansi pembayaran rumah milik saksi ada dibubuhkan cap / stempel;
- Bahwa pada saat itu Saksi masih menjalani proses perceraian, sehingga apabila ingin mengajukan berkas di bank Saksi harus menyelesaikan dulu proses perceraian Saksi sampai dengan keluar akta cerai baru bisa diajukan sebagai syarat untuk pengajuan kredit di bank;
- Bahwa benar saksi membayar uang muka untuk pembelian rumah kepada Pemohon Keberatan;

Halaman 31 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

#### 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

- Bahwa uang muka yang Saksi bayarkan kepada Pemohon Keberatan sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan untuk angsuran Saksi selama 4 (empat) bulan dijadikan uang muka oleh Pemohon Keberatan;
  - Bahwa setahu Saksi pada saat Saksi tinggal di perumahan tersebut Termohon Keberatan sudah ada di perumahan tersebut;
  - Bahwa Saksi selaku konsumen sedangkan Pemohon Keberatan selaku pelaku usaha;
  - Bahwa Saksi tahu nama perumahan tersebut adalah Al Husien Residence;
  - Bahwa benar di dalam perumahan Al Husien Residence tersebut termasuk dalam rumah Saksi dan Pemohon Keberatan;
  - Bahwa Saksi pernah mendengar bahwa permasalahan ini pernah di minta diselesaikan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).
  - Bahwa Saksi tidak tahu mengenai Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tersebut;
  - Bahwa benar, rumah Termohon Keberatan ada di seberang depan rumah Saksi;
  - Bahwa Saksi tidak tahu siapa saja yang tinggal di rumah Termohon Keberatan, karena setahu Saksi Termohon Keberatan jarang ada di rumah, apabila Termohon Keberatan ada di rumah ia selalu tutup pintu;
  - Bahwa awal Saksi pindah ke lokasi tersebut Saksi dekat dan berteman dengan Termohon Keberatan;
  - Bahwa pernah Termohon Keberatan bercerita kepada Saksi mengenai dinding rumahnya yang retak-retak dan setahu Saksi sudah diperbaiki oleh tukang diperumahan tersebut;
  - Bahwa Pemohon Keberatan tidak pernah bercerita tentang permasalahannya dengan Termohon Keberatan;
  - Bahwa benar sebelum Saksi menjadi saksi dipersidangan ini ada bertemu dengan Pemohon Keberatan;
  - Bahwa Saksi di minta oleh Pemohon Keberatan untuk menceritakan apa yang Saksi alami pada saat Saksi membeli rumah dengan Pemohon Keberatan;
  - Bahwa setahu Saksi Pemohon Keberatan adalah pemilik Perumahan Al Husien Residence;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat brosur penjualan tanah kavlingan atau rumah;
3. Saksi Abdul Kadir Samsudin, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 32 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

#### 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)

Halaman 32



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar, Saksi sempat dijadikan saksi oleh Pemohon Keberatan pada saat pemeriksaan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);
- Bahwa setahu Saksi permasalahan antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan adalah Termohon Keberatan ada mengambil rumah tetapi tidak mau membayar;
- Bahwa Termohon Keberatan membeli rumah secara pribadi kepada Pemohon Keberatan dan membayar kredit /angsuran kepada Pemohon Keberatan bukan ke Bank karena Termohon Keberatan tidak memiliki berkas untuk pengajuan ke Bank;
- Bahwa benar, setahu Saksi Termohon Keberatan pernah berupaya mengajukan KPR ke Bank sebanyak 2 (dua) kali yaitu atas nama Termohon Keberatan tetapi berkasnya tidak lengkap dan kemudian mengajukan berkas atas nama Eko tetapi di tolak oleh pihak Bank karena blacklist;
- Bahwa Pemohon Keberatan memberikan kredit pembelian rumah secara pribadi kepada Termohon Keberatan karena Pemohon Keberatan merasa kasian dan niatnya membantu Termohon Keberatan karena pada saat itu alasan Termohon Keberatan rumah kontraknya sudah habis dan harus pindah;
- Bahwa pada saat Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan melakukan kesepakatan pembelian rumah Saksi sedang berada di Pali;
- Bahwa Termohon Keberatan tidak membayar angsuran rumah sudah 1 (satu) tahun, Termohon baru membayar 4 (empat) bulan angsuran dan ketika Saksi tagih Saksi kena marah;
- Bahwa Saksi pernah menghubungi Termohon Keberatan tetapi di jawab oleh suaminya yang bernama Hadi dan Saksi mendapat jawaban yang tidak baik dari suami Termohon Keberatan;
- Bahwa asal usul tanah yang dijual oleh Pemohon Keberatan adalah Tanah kavlingan ternyata ada pembeli yang ingin membeli tanah kavlingan beserta bangunan rumah sehingga oleh Pemohon Keberatan dibangun rumah untuk pembeli tersebut.
- Bahwa benar, setahu Saksi Pemohon Keberatan pernah mengajukan perizinan ke dinas terkait tetapi tidak memenuhi syarat;
- Bahwa tanah kavling milik Pemohon Keberatan memiliki luas  $\pm$  1.700 Meter;
- Bahwa pekerjaan Pemohon Keberatan adalah menjual tanah kavlingan dan ide untuk menjual tanah kavlingan tersebut adalah dari Saksi;
- Bahwa Pemohon Keberatan menjual tanah kavlingan tersebut dari mulut ke mulut saja tidak ada iklan;

Halaman 33 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

#### 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

- Bahwa ada yang membeli tanah kavlingan saja dan ada juga yang membeli rumah;
- Bahwa setelah Termohon Keberatan tidak membayar angsuran tidak ada inisiatif dari Termohon Keberatan dan ketika di tagih selalu marah-marah;
- Bahwa benar, dan pada saat Saksi tagih Saksi malah di caci maki oleh suami Termohon Keberatan yaitu Hadi.
- Bahwa benar, Saksi pernah dijadikan saksi pada pemeriksaan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tetapi Saksi tidak pernah diberikan kesempatan untuk berbicara.
- Bahwa Saksi tidak pernah terlibat langsung untuk membantu Pemohon Keberatan mengurus surat-surat sebagaimana bukti surat P-10 yaitu Fotokopi Surat Keterangan Rencana Kota Nomor 050/044/SKRK/DPU-PR.IV/IX/2019 Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang tanggal 1 September 2019 dan P-11 yaitu Fotokopi Surat Keputusan Walikota Lubuklinggau nomor SK-IMB-167301-27012020-04 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung tanggal 27 Januari 2020;
- Bahwa Pemohon Keberatan pernah bercerita kepada Saksi bahwa pengajuan surat P-10 yaitu Surat Keterangan Rencana Kota Nomor 050/044/SKRK/DPU-PR.IV/IX/2019 Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang tanggal 1 September 2019 adalah untuk pengajuan IMB tetapi karena tidak memenuhi syarat maka dikeluarkan IMB atas nama pribadi Pemohon Keberatan;
- Bahwa benar Termohon Keberatan masih tinggal di perumahan milik Pemohon Keberatan tersebut;
- Bahwa Saksi juga tinggal di perumahan tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, setelah terjadi permasalahan antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan, Termohon Keberatan tetap melakukan aktifitas seperti biasa di rumah tersebut karena jarang keluar rumah.
- Bahwa Saksi ada mendengar cerita dari warga yang mengatakan bahwa Termohon Keberatan membeli rumah tersebut secara cash dengan Pemohon Keberatan.
- Bahwa benar, Pemohon Keberatan memiliki niat baik yaitu mengganti uang panjar dan angsuran selama 4 (empat) bulan yaitu sejumlah Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) tetapi ditolak oleh Termohon Keberatan karena Termohon Keberatan meminta dikembalikan uangnya sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) tetapi sebelum

Halaman 34 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

### 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

ditanggapi oleh Pemohon Keberatan mengenai uang sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) tersebut Termohon Keberatan sudah mengajukan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);

- Bahwa Termohon Keberatan membeli rumah tersebut sudah berbentuk rumah;
- Bahwa masalahnya Termohon Keberatan tidak bisa membayar angsuran rumah kepada Pemohon Keberatan;
- Bahwa benar, Termohon Keberatan ada komplain mengenai dinding rumah tersebut ada yang retak-retak tetapi pada saat Termohon Keberatan komplain Termohon Keberatan sudah menunggak angsuran selama 4 (empat) bulan;
- Bahwa sampai dengan saat ini tidak ada itikad baik dari Termohon Keberatan;
- Bahwa benar, Pemohon Keberatan sangat dirugikan karena Termohon Keberatan masih tinggal di rumah tersebut sampai dengan saat ini tetapi Termohon Keberatan sudah 1 (satu) tahun tidak di bayar;
- Bahwa Saksi tidak mengerti bukti surat P-4 yaitu Kwitansi pembayaran angsuran KPR Al Husien bulan Februari, Maret, April dan Mei tahun 2021 dan T-5 yaitu Surat Tanda Bukti Laporan Kehilangan Nomor LP/C-22/II/2022/SEK.KARANG JAYA tanggal 14 Februari 2022;
- Bahwa benar jalan yang ada di perumahan tersebut sudah dihibahkan oleh Pemohon Keberatan kepada pemerintah;
- Bahwa Saksi tidak tahu uang panjar yang dibayarkan oleh Termohon Keberatan sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) secara tunai atau di cicil;
- Bahwa setahu Saksi Termohon Keberatan sudah 4 (empat) kali membayar angsuran;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa Termohon Keberatan ada minta dikembalikan uang panjar kepada Pemohon Keberatan karena proses pengajuan KPR di Bank BRI atas nama Eko di tolak;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai komplain dari Termohon Keberatan surat kesepakatan tentang legalitas status kepemilikan rumah;
- Bahwa setiap Pemohon Keberatan mengajak Termohon Keberatan ke kantor Notaris selalu banyak alasan dari Termohon Keberatan;
- Bahwa Pemohon Keberatan menjalankan usaha milik pribadi bukan milik orang lain.

Halaman 35 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

### 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

- Bahwa penyebab suami Termohon Keberatan marah-marrah kepada Saksi karena Suami Termohon Keberatan marah-marrah kepada Saksi ketika Saksi tagih;
- Bahwa pekerjaan suami Termohon Keberatan adalah Anggota Dewan;
- Bahwa sebelum Termohon Keberatan menempati rumah tersebut Pemohon Keberatan sudah mengurus mengenai perizinan tanah kavling;
- Bahwa sebelum Termohon Keberatan membeli rumah tersebut ada ±15 (lima belas) rumah yang dibangun di lokasi tersebut;
- Bahwa benar Saksi tahu mengenai Master Plan Perumahan Al Husien Residence skala 1 : 500 (bukti surat T-7);
- Bahwa benar, untuk pembayaran angsuran di bayar secara tunai dan kwitansi di cap /stempel Al Husien;
- Bahwa Saksi tahu nama perumahan Al Husien Residence di ambil dari nama ayah dari Pemohon Keberatan;
- Bahwa benar Pemohon Keberatan mendapatkan keuntungan dari menjual tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa cara perumahan Al Husien Residence melakukan promosi dari mulut ke mulut;
- Bahwa di depan jalan perumahan Al Husien Residence tidak ada papan master plan di pasang;
- Bahwa brosur perumahan ada tetapi tidak pernah dibagikan kepada orang lain;
- Bahwa proses hibah jalan perumahan oleh Pemohon Keberatan kepada Pemerintah diajukan melalui Lurah dan Camat setempat;
- Bahwa Saksi mendampingi Pemohon Keberatan pada saat pemeriksaan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa benar, Pemohon Keberatan ada menelpon Saksi dan menceritakan bahwa ia menerima panggilan untuk pemeriksaan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);
- Bahwa Saksi bersama dengan Pemohon Keberatan dan suaminya yang datang untuk menghadiri pemeriksaan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);
- Bahwa pada saat itu Pemohon Keberatan belum didampingi oleh pengacara;
- Bahwa ada ditawarkan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) upaya damai untuk Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan;

Halaman 36 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

#### 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

- Bahwa benar, Pemohon Keberatan ada cerita kepada Saksi dan mengatakan bahwa Pemohon Keberatan kalah di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);
  - Bahwa benar, Pemohon Keberatan ada menunjukkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan saat itu Saksi tidak baca tetapi ada dijelaskan oleh Pemohon Keberatan inti dari isi putusan tersebut bahwa Pemohon Keberatan kalah;
  - Bahwa Pemohon Keberatan ada menjelaskan isi putusan dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tersebut dan Pemohon Keberatan tidak terlalu banyak cerita karena pada saat itu Saksi sedang berduka istri Saksi meninggal dunia;
4. Saksi Andi Pramana, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tinggal di perumahan Al Husien Residence ± 7 (tujuh) bulan;
  - Bahwa Saksi tidak tahu aktifitas Termohon Keberatan sehari-hari;
  - Bahwa Saksi mendapat info dari warga sekitar bahwa permasalahan antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan adalah mengenai komplain bangunan rumah dari Termohon Keberatan selebihnya saksi tidak tahu karena saksi tidak ada komunikasi dengan Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai sidak dari dinas perizinan karena Saksi sedang bekerja, namun yang melihat ialah istri dari Saksi;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai sidak di lokasi perumahan tersebut ada orang-orang yang sedang beraktifitas membangun rumah;
  - Bahwa Saksi tidak mengenal Pemohon Keberatan tetapi Saksi dikenalkan oleh tetangga saksi yang menginfokan bahwa Pemohon Keberatan menjual tanah kavlingan;
  - Bahwa Saksi melihat lokasi tersebut masih berupa tanah kosong;
  - Bahwa Saksi membayar uang muka kepada Pemohon Keberatan dan angsuran /cicilan untuk dibangun rumah oleh Pemohon Keberatan;
  - Bahwa biaya pembangunan rumah berasal dari Pemohon Keberatan, namun Saksi memberikan uang muka yang dituangkan dalam bentuk bukti kwitansi;
  - Bahwa tidak ada catatan jual beli hanya diberikan dalam bentuk kwitansi;
  - Bahwa Saksi membeli rumah di lokasi tersebut secara pribadi kepada Pemohon Keberatan;
  - Bahwa jangka waktu kredit pembelian rumah Saksi ialah 10 (sepuluh) tahun;

Halaman 37 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

### 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

- Bahwa kebijakan dari Pemohon Keberatan kepada Saksi ialah apabila Saksi tidak dapat membayar cicilan setidaknya saksi membayar dulu semampunya;
- Bahwa Saksi memiliki tunggakan angsuran rumah selama 2 (dua) bulan, tetapi tidak di tagih oleh Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi tidak ingat jumlah bangunan rumah di Perumahan Al Husein Residence;
- Bahwa tidak seluruh bangunan rumah di lokasi perumahan tersebut dibangun oleh Pemohon Keberatan, namun ada juga yang dibangun sendiri oleh pemiliknya;
- Bahwa bangunan rumah yang ditempati Saksi saat ini di bangun oleh Pemohon Keberatan;
- Bahwa uang muka pembangunan rumah milik Saksi sejumlah Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tetapi uang muka tersebut di bayar dengan cara dicicil;
- Bahwa Saksi bisa menempati rumah tersebut setelah  $\pm$  3 (tiga) bulan setelah panjar rumah tersebut selesai;
- Bahwa Saksi tidak mengajukan KPR di Bank untuk penbiayaan angsuran rumah tersebut sehingga Pemohon Keberatan membantu Saksi dengan cara mencicil biaya kepada Pemohon Keberatan;
- Bahwa rata-rata sistem pembelian rumah atau tanah kavlingan di perumahan tersebut dengan cara mencicil namun ada juga yang melakukan pembayaran secara tunai;
- Bahwa Saksi membeli rumah tersebut secara pribadi kepada Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi pernah mengajukan kredit untuk pembelian rumah dan membayarkan uang muka namun pengajuan saksi tersebut tidak di terima karena tidak memenuhi syarat dan uang muka yang telah Saksi bayarkan dikembalikan;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui permasalahan antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan berupa complain dari Termohon Keberatan mengenai bangunan rumah;
- Bahwa Saksi menyerahkan uang muka untuk pembelian rumah sejumlah Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tetapi uang muka tersebut di bayar oleh Saksi dengan cara dicicil;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan rumah Termohon Keberatan hanya selang 2 (dua) rumah saja;

Halaman 38 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

#### 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

- Bahwa pada Saksi menempati rumah tersebut, rumah Termohon Keberatan sudah di huni oleh Termohon Keberatan;
  - Bahwa tidak ada perjanjian pembelian rumah antara Saksi dan pemohon keberatan hanya mengandalkan rasa kepercayaan saja;
  - Bahwa setahu Saksi ada  $\pm$  15 (lima belas) orang yang membeli rumah /tanah di lokasi tersebut yang sistem pembayarannya sama seperti Saksi;
  - Bahwa jumlah angsuran /cicilan disesuaikan dengan harga tanah /rumah;
  - Bahwa dari 15 (lima belas) orang yang sistem pembelian nya sama dengan saksi yang telah lunas membayar yaitu Sa'ban yang mengangsur /cicil secara pribadi dengan Pemohon Keberatan;
  - Bahwa tidak ada perjanjian tertulis antara Saksi dengan Pemohon Keberatan;
  - Bahwa Saksi sudah 2 (dua) bulan menunggak angsuran dengan Pemohon Keberatan;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi Pemohon Keberatan memiliki usaha menjual tanah kavlingan (pemilik tanah kavlingan);
  - Bahwa tidak ada kesepakatan apabila Saksi ada terlambat membayar angsuran kepada Pemohon Keberatan;
  - Bahwa nama perumahan tersebut adalah perumahan Al Husien Residence;
5. Saksi Abdul Aziz, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi membeli tanah kavlingan pada tahun 2018 dari Pemohon Keberatan;
  - Bahwa tidak ada kesepakatan tertulis antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan pada saat pembelian tanah, melainkan hanya kesepakatan secara lisan;
  - Bahwa Saksi membeli  $\frac{1}{2}$  kavling tanah dengan ukuran 10 x 7,5 dengan uang muka Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah). Dan setelah beberapa bulan berjalan saksi menyatakan kepada Pemohon Keberatan untuk membangun rumah dan oleh Pemohon Keberatan Saksi harus menyelesaikan pembayaran 20 % sehingga Saksi membayar uang Rp7.000.000,000 ( tujuh juta rupiah) dan Saksi meminta bantu material kepada Pemohon Keberatan;
  - Bahwa jumlah angsuran perbulan Saksi kepada Pemohon Keberatan adalah sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
  - Bahwa rumah Saksi saat ini telah selesai dibangun;
  - Bahwa Saksi pernah menunggak uang angsuran selama 2 (dua) bulan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mendapatkan info dari warga sekitar kontrakan rumahnya bahwa ada tanah dikavlingkan dan kemudian Saksi membeli tanah kavlingan di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi masih memiliki sisa angsuran 2 (dua) bulan lagi yaitu sejumlah Rp2.400.000,00 (dua juta empat ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi mengenal Termohon Keberatan sebagai tetangga dari Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui dari warga sekitar bahwa ada permasalahan antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan namun Saksi tidak mengetahui secara detail apa permasalahan tersebut;
- Bahwa jangka waktu angsuran Saksi kepada Pemohon Keberatan adalah 2 (dua) tahun);
- Bahwa pekerjaan Saksi adalah penjual mie ayam;
- Bahwa setiap pembayaran yang diberikan Saksi kepada pemohon keberatan dicatat dalam kartu pembayaran dan orang yang melakukan penagihan angsuran adalah Eka;
- Bahwa angsuran yang Saksi bayar perbulan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk jangka waktu 2 (dua) tahun;
- Bahwa Saksi pernah menunggak angsuran selama 1 (satu) bulan;
- Bahwa selama menunggak angsuran Saksi tidak pernah di tagih oleh Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi yang mendatangi Pemohon Keberatan untuk membeli tanah kavlingan ½ kavling;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui PT. Vidi Bratama Mulya;
- Bahwa belum memiliki surat /alas hak untuk rumah tersebut karena saksi belum melunasi cicilan pembayaran rumah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui status tanah yang di angsur tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah milik Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi menambah uang muka menjadi Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) untuk biaya pembangunan rumah;
- Bahwa harga tanah yang di beli secara keseluruhan sejumlah Rp25.000.000,00 ( dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengethau tentang pemeriksaan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);
- Bahwa Saksi tidak memikirkan apabila dikemudian hari ada permasalahan mengenai tanah yang di beli oleh Saksi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui orang lain yang membeli tanah /rumah dengan Pemohon Keberatan dengan cara di cicil;

Halaman 40 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

### 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

6. Saksi Dimas Prasetyo, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan tetangga jauh dari Termohon Keberatan namun masih dalam satu kompleks;
- Bahwa Saksi tidak terlalu mengetahui permasalahan antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan;
- Bahwa Saksi pada awalnya membeli tanah kavlingan baru setelah itu di bangun rumah;
- Bahwa kesepakatan antara Saksi dan Pemohon Keberatan pada saat membangun rumah ialah perjanjian awal pembayaran langsung ke Pemohon Keberatan secara pribadi, kemudian Saksi mengajukan kredit KPR ke Bank, dan saat ini Saksi membayar angsuran melalui Bank;
- Bahwa selama Saksi membayar cicilan rumah secara pribadi kepada Pemohon Keberatan tidak ada masalah dengan Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi tidak pernah menunggak angsuran kepada Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi mengetahui informasi di lokasi tersebut di jual tanah kavlingan ialah dari teman-teman Saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat dari selebaran atau brosur, banner mengenai tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah di perumahan tersebut ada yang telah lunas untuk pembayaran tanah /rumah;
- Bahwa setelah Saksi mengajukan kredit KPR di bank dengan cara melakukan akad kredit di Bank maka sertifikat akan di pecah oleh Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang lebih dulu menempati rumah di perumahan antara Saksi dengan Termohon Keberatan;
- Bahwa setahu Saksi setelah akad kredit di Bank maka sertifikat tersebut akan di pecah dan di buat atas nama Saksi;
- Bahwa setahu Saksi, Pemohon Keberatan merupakan pemilik tanah kavlingan;
- Bahwa Saksi mengenal Abdul Aziz;
- Bahwa yang terlebih dahulu tinggal di perumahan tersebut adalah Abdul Aziz;
- Bahwa Saksi mengetahui mengapa Abdul Aziz belum melakukan akad kredit dengan pihak Bank;

Halaman 41 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

#### 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

- Bahwa Saksi tidak ingat berapa bulan Saksi melakukan angsuran sebelum melakukan akad kredit di bank;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat brosur karena Saksi mengetahui tanah kavlingan dari informasi teman-teman Saksi;
- Bahwa sebelum Termohon Keberatan menempati rumah tersebut Pemohon Keberatan sudah mengurus mengenai perizinan tanah kavling;
- Bahwa tidak mengetahui bahwa dinding rumah Termohon Keberatan retak;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengalami dinding retak-retak pada rumahnya;
- Bahwa apabila terjadi kerusakan di rumah maka akan diperbaiki sendiri oleh Saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti surat T-7 yaitu Master Plan Perumahan Al Husien Residence skala 1 : 500 dikarenakan Saksi melihat perumahan dengan mendatangi secara langsung ke lokasi perumahan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pembayaran melalui PT.Visi Bratama Mulya karena Saksi membayar angsuran kredit ke Bank secara autodebit;
- Bahwa benar Saksi pernah di ajak oleh Pemohon Keberatan ke kantor Notaris;
- Bahwa benar Saksi sempat membaca surat yang Saksi tanda tangan di kantor Notaris namun lupa isi dari surat tersebut;
- Bahwa saat Saksi melihat tanah tersebut sudah ada patokannya;
- Bahwa Saksi membeli tanah di lokasi perumahan tersebut pada tahun 2019;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa isi perjanjian pada saat Saksi membeli tanah tersebut yaitu apabila angsuran sudah lunas maka sertifikat atas nama Saksi sendiri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada klausula tentang kendala di kemudian hari di dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa Saksi lupa mengenai siapa yang membuat perjanjian antara Saksi dengan Pemohon Keberatan dan pihak Bank;
- Bahwa Saksi menandatangani surat perjanjian di kantor notaris;
- Bahwa yang menandatangani surat perjanjian tersebut adalah Saksi dan Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi membeli tanah tersebut atas keyakinan bahwa tanah di lokasi tersebut menurut pengakuan Pemohon Keberatan telah bersertifikat;
- Bahwa Saksi telah mengantisipasi bahwa apabila terjadi masalah maka artinya bukan rezeki Saksi;
- Bahwa yang memiliki inisiatif untuk di buat perjanjian antara Saksi dengan Pemohon Keberatan adalah Saksi;

Halaman 42 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

#### 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

- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membuat perjanjian karena Pemohon Keberatan yang mengajak Saksi untuk bertandatangan di kantor notaris;
- Bahwa harga yang disepakati untuk tanah dan bangunan rumah sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk 1 (satu) kavling dengan ukuran 10 x 10 meter dan bangunan rumah dengan ukuran 6 x 6 meter (type 36), dan dibayar angsuran dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun dan telah berjalan selama 2 (dua) tahun;
- Bahwa sistem pembayaran dilakukan secara langsung melalui Bank;
- Bahwa bangunan rumah di buat oleh arsitek;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);
- Bahwa Saksi tidak mengingat tentang klausul-klausul di dalam surat perjanjian mengenai keterlambatan pembayaran angsuran;
- Bahwa nama komplek perumahan ialah Perumahan Al Husien Residence;
- Bahwa tidak ada plang nama perumahan di depan perumahan tersebut;
- Bahwa bentuk bangunan rumah di perumahan tersebut berbeda-beda;
- Bahwa rumah Saksi tidak sama dengan bukti surat P-12 yaitu Print Foto Rumah sebelum di renovasi dan bukti surat P-13 yaitu Print Foto Rumah setelah di renovasi;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa bukti surat T-12 adalah gambar rumah Termohon Keberatan;
- Bahwa tidak tahu harga rumah type 45 di perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi ada menambah rangka baja dan Saksi pasang sendiri pada bangunan rumah yang Saksi tempati;

Menimbang, bahwa Termohon untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Relas Penggilaan kepada Tergugat nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN.Llg tanggal 31 Maret 2022 kepada Termohon Keberatan selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda T-1;
2. Fotokopi Putusan Arbitrase Nomor: 004/BPSK-LLG/Arbitrasi/III/2022 Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Lubuk Linggau tanggal 8 Maret 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda T-2;
3. Fotokopi Undang- undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda T-3;

Halaman 43 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Kwitansi pembayaran angsuran KPR Al Husien bulan Februari, Maret, April dan Mei tahun 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda T-4;
5. Fotokopi Surat Tanda Bukti Laporan Kehilangan Nomor LP/C-22/II/2022/SEK.KARANG JAYA tanggal 14 Februari 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda T-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Rencana Kota Nomor 050/044/SKRK/DPU-PR.IV/IX/2019 Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang tanggal 1 September 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda T-6;
7. Fotokopi Master Plan Perumahan Al Husien Residence skala 1 : 500, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda T-7;
8. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial dari Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Lubuklinggau, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda T-8;
9. Print Foto Bangunan Tambahan dengan uang pribadi Termohon Keberatan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda T-9;
10. Print Foto Bangunan retak, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda T-10;
11. Print Foto Bangunan Rumah sebelum perbaikan ( Renovasi), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda T- 11;
12. Print Foto Pagar dan atap teras (awning) dengan menggunakan uang pribadi Termohon Keberatan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda T-12;
13. Printout Iklan melalui Media Sosial Facebook, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Buku Tabungan Bank Rakyat Indonesia atas nama Eko mahendra Nomor Rekening 5683-01-003278-50-0 tanggal 10 November 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut di beri tanda T-14;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup serta sesuai dengan aslinya kecuali bukti T-2, T-6, T-7, T-8, P-9, P-11 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya sedangkan bukti T-9, T-10, T-11, T-12, T-13 berupa *printout*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Termohon telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi Endang Saputra, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa rumah Saksi berada di dekat perumahan jalan LDII, sehubungan dengan di kompleks rumah Saksi sedang ada pembangunan Masjid kemudian Saksi mengajukan proposal kepada Pemohon Keberatan untuk pembangunan Masjid;
- Bahwa di depan rumah Pemohon Keberatan terdapat spanduk;
- Bahwa Saksi datang ke rumah Pemohon Keberatan untuk mengajukan proposal untuk pembangunan masjid dan Pemohon Keberatan mengatakan kepada Saksi tentang Perumahan yang di jualnya dan menawarkan Saksi untuk menjual rumah kepada orang lain dan akan mendapatkan fee atas hasil penjualan rumah tersebut;
- Bahwa setelah mendapat informasi dari Saksi bahwa ada perumahan yang di jual di lokasi perumahan milik Pemohon Keberatan, kemudian Saksi meminta Termohon Keberatan untuk memeriksa lokasi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Pemohon Keberatan menjelaskan mengenai perjanjian pembayaran rumah dan kemudian Termohon Keberatan mengajukan kredit KPR ke Bank atas nama Eko, tetapi berkas pengajuan atas nama Eko tidak di setuju oleh pihak Bank karena Eko masih memiliki kredit mobil. Kemudian sekitar 1 (satu) bulan proses pengajuan berkas di Bank dan hasilnya tidak disetujui;
- Bahwa Saksi meminta ketika proses pengajuan di Bank tidak di setuju Saksi meminta pengembalian uang muka sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) kepada Pemohon Keberatan tetapi oleh Pemohon Keberatan mengatakan bahwa bisa mengajukan berkas menggunakan berkas Pemohon Keberatan, dan setelah itu Saksi menginfokan kepada Termohon keberatan mengenai saran dari Pemohon Keberatan tersebut. Dan setelah itu Saksi tidak mengetahui bagaimana kelanjutannya;
- Bahwa Saksi melihat spanduk didepan rumah Pemohon Keberatan yang berisi perumahan AL Husien Residence dan pada spanduk tersebut terdapat jenis type- type rumah;
- Bahwa Saksi melihat melalui Media Sosial Facebook di Info Jual Beli Lubuklinggau yang menyatakan: Dijual Perumahan AL Husien Residence dan alamat dan ada 3 (tiga) tipe perumahan.
- Bahwa Saksi terlebih dahulu melihat iklan Media sosial Facebook kemudian Termohon Keberatan;

Halaman 45 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

#### 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

- Bahwa Saksi mengetahui alasan Termohon Keberatan tertarik untuk mengambil rumah di perumahan tersebut karena letak perumahan tersebut dekat dengan Kota;
- Bahwa dijelaskan oleh Pemohon Keberatan kepada Termohon Keberatan mekanisme pembayaran rumah Setelah pembayaran uang muka sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) kemudian selanjutnya Termohon Keberatan sendiri yang berhubungan dengan Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) ialah masalah surat izin / legalitas (surat sertifikat) bagi Termohon Keberatan terhadap pembelian rumah dari Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai adanya komplain dari Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan;
- Bahwa apabila Saksi berhasil menjual rumah di perumahan milik Pemohon Keberatan maka Saksi akan mendapat fee;
- Bahwa fee yang dijanjian untuk 1 (satu) rumah sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa Termohon Keberatan tidak pernah menceritakan kepada Saksi bahwa pengajuan pembelian rumah belum selesai;
- Bahwa pada saat Termohon Keberatan menyerahkan uang muka uang muka sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), kemudian Termohon Keberatan menerima kwitansi yang di cap /stempel oleh Pemohon Keberatan;
- Bahwa benar bukti surat T-4 berupa Kwitansi pembayaran angsuran KPR Al Husien bulan Februari, Maret, April dan Mei tahun 2021 merupakan kwitansi pembayaran uang muka dari Termohon Keberatan sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa pada kwitansi pembayaran Pemohon Keberatan menggunakan nama perusahaan;
- Bahwa Saksi datang ke kantor Pemohon Keberatan saat akan mengajukan proposal pembangunan Mesjid;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);
- Bahwa si putusan dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yaitu pengembalian uang dari Pemohon Keberatan kepada Termohon Keberatan sejumlah Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);

Halaman 46 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah melihat putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) namun tidak membaca isi putusan tersebut dan hanya diceritakan oleh Termohon Keberatan;
- Bahwa Saksi pernah mengutip isi amar putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui amar putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tersebut tercantum bahwa ada pengosongan rumah;
- Bahwa Saksi mengenal Pemohon Keberatan pada saat pengajuan proposal pembangunan masjid;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan persisnya Saksi bertemu dengan Pemohon Keberatan;
- Bahwa rumah Pemohon Keberatan berada di belakang perumahan Saksi di Gang Hasanudin dan hanya di batasi sawah antara perumahan Saksi dengan rumah Pemohon Keberatan, dan pada saat Saksi akan mengajukan proposal Saksi diinfokan oleh warga untuk menemui Pemohon Keberatan;
- Bahwa tujuan Saksi menemui Pemohon Keberatan untuk mengantar proposal untuk pembangunan Masjid dan meminta uang bantuan untuk pembangunan Mesjid oleh Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan Pemohon Keberatan sehingga percaya kepada Saksi untuk menjual rumah sedangkan Saksi dan Pemohon Keberatan baru saja bertemu;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai wartawan;
- Bahwa Saksi yang menyerahkan uang muka sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa benar ada kwitansi penyerahan uang muka;
- Bahwa yang menyerahkan uang muka sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan yang menandatangani kwitansi tersebut adalah Eko karena pengajuan berkas untuk ke Bank atas nama Eko;
- Bahwa Saksi hanya menyerahkan uang muka dari Termohon Keberatan sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu pemilik uang sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) yang dijadikan uang muka;
- Bahwa kwitansi tersebut Saksi serahkan kepada Termohon Keberatan;
- Bahwa Saksi tidak tahu Eko selaku orang yang tanda tangan pada kwitansi tersebut mengetahui didalam kwitansi tersebut tercantum nama Eko;
- Bahwa Saksi tidak ada yang berkomunikasi dengan Eko adalah Termohon Keberatan;

Halaman 47 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

### 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

- Bahwa Saksi mengetahui dari Pemohon Keberatan pengajuan KPR ke Bank atas nama Eko tidak disetujui oleh pihak bank dengan alasan bahwa Eko masih memiliki kredit mobil di Bank;
- Bahwa Saksi bukan yang mengajukan berkas pengajuan atas nama Termohon Keberatan dan Saksi tidak mengetahui hal tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu persoalan antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan;
- Bahwa Saksi mengetahui pemeriksaan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);
- Bahwa Saksi pernah dijadikan saksi dalam pemeriksaan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);
- Bahwa Saksi hanya mengetahui yang diketahui saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu kewajiban dari Termohon Keberatan tidak terpenuhi atau dengan kata lain Termohon Keberatan tidak membayar kredit rumahnya;
- Bahwa Saksi tidak memiliki bukti, karena Saksi hanya melihat saja saat itu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang mengupload di media sosial Facebook mengenai promosi perumahan Al Husien Residence;
- Bahwa Saksi tidak ingat, tetapi Saksi melihat di media sosial setelah Saksi datang kerumah Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi mengetahui Pemohon Keberatan menggunakan atas nama Perusahaan untuk penjualan rumah kepada Termohon Keberatan berdasarkan stempel yang dibubuhkan di kwitansi;
- Bahwa Saksi mengetahui Pemohon Keberatan menggunakan atas nama Perusahaan berdasarkan spanduk yang berada didepan rumah Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi mengetahui Pemohon Keberatan menjual perumahan ketika Saksi datang ke rumah Pemohon Keberatan untuk mengajukan proposal pembangunan Masjid dan Saksi melihat spanduk di depan rumah Pemohon Keberatan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Pemohon Keberatan tidak memiliki surat menyurat perumahan;
- Bahwa Isi spanduk tersebut adalah perumahan Al Husien Residence;
- Bahwa Saksi tidak hadir pada saat mediasi di Badan Penyelesaian Sengketa (BPSK);
- Bahwa sejak Saksi di minta untuk menjadi saksi pada pemeriksaan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);

Halaman 48 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

#### 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

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti surat P-10 yaitu Surat Keterangan Rencana Kota Nomor 050/044/SKRK/DPU-PR.IV/IX/2019 Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang tanggal 1 September 2019;
  - Bahwa penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sama dengan Kuasa di persidangan Pengadilan sedangkan untuk kuasa Pemohon Keberatan tidak sama;
  - Bahwa Saksi tidak ada ditunjukkan bukti-bukti surat pada saat pemeriksaan di di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);
  - Bahwa uang muka yang Saksi serahkan saat itu dari Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
  - Bahwa Saksi tidak tahu ada penambahan uang muka dari Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan;
  - Bahwa Saksi tidak pernah diperlihatkan Termohon Keberatan kwitansi-kwitansi pembayaran rumah;
2. Saksi Eko Mahendra, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengetahui Termohon Keberatan hendak membeli rumah di Jalan LDII, karena berkas Termohon Keberatan tidak layak untuk pengajuan ke Bank sehingga Termohon Keberatan meminjam berkas Saksi untuk pengajuan ke Bank sehingga Termohon Keberatan meminjam berkas saya untuk pengajuan ke Bank, kemudian Saksi menyerahkan berkas milik Saksi kepada Termohon Keberatan untuk diserahkan kepada Pemohon Keberatan sebagai syarat untuk mengambil rumah tersebut;
  - Bahwa Saksi mengetahui mengenai uang muka atas informasi yang diberikan oleh Termohon Keberatan tetapi untuk jumlah uang muka pembelian rumah tersebut Saksi tidak tahu;
  - Bahwa Saksi membuka rekening di Bank BRI atas permintaan dari Termohon Keberatan sebagai syarat dalam pengajuan kredit di Bank BRI;
  - Bahwa Saksi meminjamkan berkasnya kepada Termohon Keberatan atas dasar kepercayaan;
  - Bahwa proses pengajuan berkas ke Bank BRI  $\pm$  1 (satu) minggu;
  - Bahwa Berkas yang Saksi ajukan ke Bank tidak disetujui karena gaji Saksi tidak cukup untuk mengcover kredit pengajuan pembelian rumah;
  - Bahwa Termohon Keberatan tetap mengambil rumah di Jalan LDII mengatakan kepada Saksi bahwa Pemohon Keberatan bisa menggunakan

Halaman 49 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

#### 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

berkas milik Pemohon Keberatan untuk akad kredit di Bank dengan syarat menambah uang muka;

- Bahwa pada saat itu Termohon Keberatan belum menempati rumah di Jalan LDII tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa kondisi rumah tersebut sangat sederhana dan Termohon Keberatan sudah memberikan uang kepada Developer /tukang di perumahan tersebut untuk di renovasi;
- Bahwa sebelumnya Termohon Keberatan bertempat tinggal di Jalan Kenanga II;
- Bahwa Pekerjaan suami Termohon Keberatan adalah Anggota Dewan;
- Bahwa Saksi baru mengetahui ada masalah antara Termohon Keberatan dengan Pemohon Keberatan sehari sebelum Saksi dijadikan sebagai Saksi di persidangan ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai pemeriksaan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);
- Bahwa setelah pengajuan kredit di Bank gagal kemudian diajukan menggunakan berkas Pemohon Keberatan untuk mengambil rumah tersebut dengan perjanjian antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan sehingga Termohon Keberatan tetap mengambil rumah tersebut.
- Bahwa biaya renovasi rumah Termohon Keberatan sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa uang untuk renovasi rumah tersebut di luar dari uang muka pembelian rumah;
- Bahwa Termohon Keberatan menceritakan kepada Saksi mengenai renovasi rumah tersebut sudah dijanjikan oleh tukang akan selesai selama beberapa hari tetapi setelah tenggang waktu yang diberikan untuk renovasi rumah tersebut belum juga selesai;
- Bahwa Saksi baru melihat bukti surat P-5 yaitu Kwitansi Nomor 01 tanggal 6 November 2020 atas nama Eko Mahendra untuk pembayaran DP Rumah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), P-6 yaitu Kwitansi Nomor 011 tanggal 16 Desember 2020 atas nama Martina untuk pembayaran Rehab Rumah LDII Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), P-7 yaitu Kwitansi Nomor 018 tanggal 22 Desember 2020 atas nama Martina untuk pembayaran Renovasi Rumah LDII Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dipersidangan;

Halaman 50 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa ada permasalahan antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan sehari sebelum dijadikan Saksi dipersidangan ini melalui cerita dari istri Saksi;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Termohon Keberatan adalah keponakan;
- Bahwa pekerjaan Saksi adalah PNS di Musi Rawas Utara;
- Bahwa Saksi mengenal Termohon Keberatan sejak teman kerja sampai ke proses pernikahannya dengan Termohon Keberatan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai dinding yang retak di rumah Termohon Keberatan;
- Bahwa renovasi rumah Termohon Keberatan untuk pembangunan bangunan baru yaitu membangun ruangan tambahan yaitu ruang dapur dan garasi;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal kwitansi uang muka pembelian rumah sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengenal Endang Saputra;
- Bahwa Termohon Keberatan meminjam berkas Saksi untuk pengajuan kredit di Bank sehingga untuk kwitansi tersebut dibuat atas nama Saksi
- Bahwa renovasi rumah tersebut masuk dalam perjanjian antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti surat T-5 yaitu Surat Tanda Bukti Laporan Kehilangan Nomor LP/C-22/II/2022/ SEK.KARANG JAYA tanggal 14 Februari 2022;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti surat P-5 yaitu Kwitansi Nomor 01 tanggal 6 November 2020 atas nama Eko Mahendra untuk pembayaran DP Rumah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), P-6 yaitu Kwitansi Nomor 011 tanggal 16 Desember 2020 atas nama Martina untuk pembayaran Rehab Rumah LDII Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), P-7 yaitu Kwitansi Nomor 018 tanggal 22 Desember 2020 atas nama Martina untuk pembayaran Renovasi Rumah LDII Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jumlah tambahan uang muka yang dibayarkan oleh Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan untuk pembelian rumah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Termohon Keberatan saat ini masih bertempat tinggal di Jalan LDII;
- Bahwa Saksi baru mengetahui permasalahan antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan kemarin pada saat istri Saksi bercerita kepada Saksi bahwa Saksi diminta untuk dijadikan Saksi di Pengadilan.

Halaman 51 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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 di anggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

##### **Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon pada pokoknya adalah meminta kepada Majelis Hakim supaya menyatakan Putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau Nomor: 004/BPSK-LLG/Arbitrase/III/2022 tanggal 8 Maret 2022 adalah cacat hukum, tidak mengikat dan batal demi hukum, Memerintahkan agar Termohon mengosongkan tanah berikut bangunan rumah di Komplek LDII Kelurahan Batu Urip Taba Kecamatan Lubuklinggau Timur I Kota Lubuklinggau Propinsi Sumatera Selatan yang dikuasai oleh Termohon dalam perkara *aquo*, Menyatakan Perkara antara Pemohon dan Termohon dalam perkara *aquo* merupakan perkara *Wanprestasi*, Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*), dan Menghukum Termohon untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan dalam surat jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya perkara keberatan Putusan BPSK bukan sebuah perkara jenis Permohonan melainkan perkara jenis Gugatan maka dari itu pantaslah Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menilai Permohonan dari Pemohon keberatan BPSK untuk ditolak atau setidaknya perkara *aquo* ini tidak dapat diterima serta menguatkan Putusan BPSK Nomor: 004/BPSK-LLG/ARBITRASE/III/2022, Permohonan yang diajukan Penggugat adalah keberatan atas Putusan BPSK di sisi lain di dalam Gugatan Penggugat menyatakan Tergugat melakukan Wanprestasi sehingga dapat dinyatakan Gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscur libel*) dan harus di tolak atau setidaknya perkara *aquo* ini tidak dapat di terima serta menguatkan Putusan BPSK Nomor: 004/BPSK-LLG/ARBITRASE/III/2022, dan permohonan keberatan dari Penggugat dalam Posita maupun Petitum tidak ada menyebutkan sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Perma nomor 1 tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsumen, maka sudah sepantasnya Majelis Hakim menolak atau setidaknya tidak dapat diterima Permohonan Keberatan Penggugat atas Putusan BPSK dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi adalah jawaban yang tidak langsung mengenai perkara atau jawaban dari segi formalitas terhadap surat gugatan;

Menimbang, bahwa eksepsi Termohon Keberatan dalam jawabannya tersebut adalah eksepsi diluar eksepsi tentang kewenangan mengadili dan eksepsi diluar eksepsi tentang kewenangan mengadili adalah eksepsi prosesual yaitu eksepsi yang didasarkan pada Hukum Acara Perdata dan diperbolehkan serta harus diperiksa dan diputus bersama-sama pokok perkara akan tetapi bukan berarti sudah masuk dalam pokok perkara melainkan tetap diperiksa sebagai eksepsi dan dalam pertimbangan hukum tetap harus dipertimbangkan sendiri terpisah dari pokok perkara;

Menimbang, bahwa yang di maksud eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu apabila gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dan tidak berkaitan dengan pokok perkara mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa eksepsi Termohon Keberatan dalam jawabannya dengan mendalilkan bahwa Yahya Harahap menerangkan “mengenai permasalahan yang diajukan dan diminta untuk diselesaikan dalam gugatan merupakan sengketa atau perselisihan diantara para pihak dan sesuai dengan Relas Panggilan kepada Tergugat nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022, maka Termohon Keberatan menyebutkan dirinya dalam perkara *aquo* ini selaku Tergugat bukan Termohon Keberatan dan Pemohon Keberatan di sebut sebagai Penggugat, seharusnya pihak keberatan terhadap Putusan BPSK Nomor 004/BPSK-LLG/Arbitrase/III/2022 bukan sebagai Pemohon melainkan sebagai Penggugat serta Penggugat salah dalam membuat Surat Permohonan keberatan dikarenakan bentuk pengajuan keberatan atas putusan BPSK ke Pengadilan adalah mengajukan Gugatan bukan dalam bentuk Permohonan sebab Putusan BPSK mengandung sengketa dan ada dua pihak atau lebih yang terlibat dalam sengketa dan putusan BPSK tersebut sebagai perwujudan upaya hukum setelah melakukan upaya sengketa konsumen diluar Pengadilan, dan terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa materi tersebut bukanlah termasuk materi eksepsi sebagaimana di atur dalam hukum acara perdata, oleh karenanya





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materi eksepsi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa eksepsi Termohon Keberatan dalam jawabannya dengan mendalilkan bahwa petitum gugatan Penggugat pada poin 3 yang isinya memerintahkan agar Tergugat mengosongkan tanah berikut bangunan rumah di Jalan LDII Batu Urip Kecamatan Lubuklinggau Timur I Kota Lubuklinggau, akan tetapi di posita gugatan Penggugat tidak menuangkan /menguraikan tentang fakta-fakta sosiologis yang biasanya dikaitkan pula dengan aspek yuridis baik dalam perspektif hukum maupun perundang-undangan dan permohonan yang diajukan Penggugat adalah keberatan atas Putusan BPSK di sisi lain di dalam gugatan Penggugat menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi, berdasarkan Perma Nomor 1 Tahun 2006 BAB III tata cara penyelesaian keberatan Pasal 6 ayat (2): *"pemeriksaan keberatan dilakukan hanya atas dasar Putusan BPSK dan berkas perkara"* dan Pasal 6 ayat (3) menyatakan: *"keberatan terhadap putusan arbitrase BPSK dapat diajukan apabila memenuhi persyaratan pembatalan putusan arbitrase sebagaimana di atur dalam Pasal 70 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa"*, dan terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat, ternyata eksepsi tersebut termasuk eksepsi yang menyatakan tentang gugatan /keberatan tidak jelas (*Obscur libel*), dan dalil-dalil eksepsi tersebut di atas telah memasuki pokok perkara sehingga untuk menentukan apakah benar permohonan keberatan yang diajukan adalah keberatan atas Putusan BPSK di sisi lain menyatakan melakukan Wanprestasi dan permohonan keberatan dalam Posita maupun Petitum tidak ada menyebutkan sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Perma nomor 1 tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, baru akan dapat diketahui setelah melihat dan memperhatikan bukti surat, dan alat bukti lainnya serta setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang mengetahui hal tersebut dimana seluruh proses tersebut baru akan diketahui setelah melalui pemeriksaan materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat alasan atau dalil eksepsi Termohon Keberatan tersebut, tidak beralasan menurut hukum dan haruslah dinyatakan di tolak;

### Dalam Pokok Perkara:

Halaman 54 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon Keberatan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan dalam perkara *aquo* menerima Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau adalah pada tanggal 14 Maret 2022 hal ini berdasarkan bukti P-1;

Menimbang, bahwa menurut penghitungan Majelis Hakim setelah dikurangi hari libur nasional dan cuti bersama tahun 2022 sebagaimana Keputusan Bersama Menteri Agama, Menteri Ketenagakerjaan, dan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 375 Tahun 2022, Nomor 1 Tahun 2022, Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Keputusan Bersama Menteri Agama, Menteri Ketenagakerjaan, dan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 963 Tahun 2021, Nomor 3 Tahun 2021, Nomor 4 Tahun 2021, tentang Hari Libur Nasional Dan Cuti Bersama Tahun 2022, maka 14 (empat belas) hari sejak di terima oleh Pemohon Keberatan jatuh pada tanggal 1 April 2022;

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

Menimbang, bahwa keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen diajukan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan tersebut di atas, setelah Majelis Hakim menelitinya alasan tersebut adalah di luar alasan yang di maksud Pasal 6 ayat (3) Perma Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, namun demikian dengan berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (5) Perma Nomor 1 Tahun 2006 bahwa: "Dalam hal keberatan diajukan atas dasar lain di luar ketentuan sebagaimana di maksud ayat (3), Majelis Hakim dapat mengadili sendiri sengketa konsumen yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan, sehingga dengan demikian Majelis Hakim akan mengadili sendiri perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti yang diajukan dalam perkara *in casu* maka dalam hal kekuatan alat bukti surat yang diajukan dipersidangan, Pasal 1888 KUHPerdara dan Pasal 301 Rbg menyatakan kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Salinan hanya dipercaya apabila sesuai dengan aslinya. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998, yang menyatakan bahwa surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan kecuali surat bukti fotokopi tersebut tidak disangkal oleh para pihak maka meskipun tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna namun memiliki kekuatan pembuktian yang bebas yang artinya diserahkan sepenuhnya kepada pertimbangan Hakim dan Majelis Hakim setelah mempelajari alat bukti yang diajukan oleh Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan secara teliti dan seksama maka Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dengan pokok permasalahan ini serta alat bukti surat /tulisan yang tidak diperlihatkan aslinya maka akan Majelis Hakim kesampingkan sebagai alat bukti sebagaimana yang Majelis Hakim uraikan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Lubuklinggau dalam mengadili perkara *aquo*, sebagai berikut:

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 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

Halaman 56 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas kerusakan, pencemaran dan /atau yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa”;

Menimbang, bahwa dari pengertian sengketa konsumen tersebut, maka dikandung maksud bahwa konsumen bisa menuntut ganti rugi kepada pelaku usaha dalam hal:

1. Adanya kerusakan barang yang diterima dari pelaku usaha;
2. Adanya pencemaran dan /atau kerugian akibat mengkonsumsi barang dan /atau memanfaatkan jasa;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah sengketa antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan adalah merupakan sengketa konsumen atau bukan?, terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari secara seksama yaitu Putusan BPSK Kota Lubuklinggau Nomor 004/BPSK-Llg/Arbitrase/III/2022 tanggal 8 Maret 2022, berkas perkara beserta alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak, maka yang menjadi pokok masalah dalam perkara ini adalah supaya Pemohon Keberatan bersalah dan telah melanggar Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, menghukum Pemohon agar membayar kerugian nyata kepada Termohon sebesar Rp110.220.000,00 (seratus sepuluh juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) yang merupakan item pembayaran down payment, tambahan down payment, angsuran 4 (empat) bulan, biaya renovasi rumah, biaya pembelian granit, dan menghukum Pemohon untuk melengkapi semua dokumen persyaratan perizinan Perusahaan PT. Vidi Baratama Mulia agar dapat berlaku resmi menjalankan kegiatan usaha sebagai Pengembang Perumahan secara sah;

Menimbang, bahwa dari uraian kejadian tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan adalah didasarkan kepada kesepakatan atas pembelian lahan /tanah kavlingan milik Pemohon Keberatan oleh Termohon Keberatan yang telah melakukan pembayaran angsuran berupa uang panjar dan uang renovasi rumah sebagaimana (bukti P-5, P-6, P-7), uang angsuran KPR Al Husien ke-1 bulan Februari 2021, ke-2 bulan Maret 2021, ke-3 bulan April 2021, ke-4 bulan Mei 2021, sebagaimana (bukti T-4), dan sengketa yang terjadi antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan merupakan sengketa akibat tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana kesepakatan yang terjadi antara Pemohon Keberatan oleh Termohon Keberatan dalam hal pembelian lahan /tanah kavlingan di Komplek LDII Kelurahan Batu Urip Taba Kecamatan Lubuklinggau Timur I Kota

Halaman 57 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lubuklinggau Propinsi Sumatera Selatan, yang pada akhirnya BPSK Kota Lubuklinggau dalam Putusannya diantaranya menyatakan Pemohon Keberatan bersalah dan telah melanggar Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, menghukum Pemohon agar membayar kerugian nyata kepada Termohon sebesar Rp110.220.000,00 (seratus sepuluh juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) yang merupakan item pembayaran down payment, tambahan down payment, angsuran 4 (empat) bulan, biaya renovasi rumah, biaya pembelian granit, dan menghukum Pemohon untuk melengkapi semua dokumen persyaratan perizinan Perusahaan PT. Vidi Baratama Mulia agar dapat berlaku resmi menjalankan kegiatan usaha sebagai Pengembang Perumahan secara sah;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan telah membeli lahan /tanah kavlingan di Komplek LDII Kelurahan Batu Urip Taba Kecamatan Lubuklinggau Timur I Kota Lubuklinggau Propinsi Sumatera Selatan serta melakukan renovasi rumah dengan cara pembayaran angsuran berupa uang panjar, uang angsuran, biaya renovasi rumah, biaya pembelian granit sebagaimana (bukti P-5, P-6, P-7 dan bukti T-4, T-5), dan pada saat ini Termohon Keberatan telah menempati rumah yang di belinya tersebut sebagaimana (bukti P-12, P-13 dan bukti T-9, T-10, T-11, T-12) dan berdasarkan keterangan para saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa dengan telah ditempatinya rumah oleh Termohon Keberatan yang di beli dari Pemohon Keberatan dengan pembayaran secara angsuran, membuktikan bahwa antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan telah terjadi kesepakatan untuk pembelian lahan /tanah berikut bangunan rumah dengan pembayaran secara angsuran dan sampai saat ini Termohon Keberatan baru membayar uang panjar, uang angsuran sebanyak 4 (empat) kali, dan biaya renovasi rumah, sehingga kesepakatan tersebut dapat dikatakan sebagai perjanjian secara lisan dan sah menurut Hukum walaupun tidak tertuang dalam bentuk tertulis;

Menimbang, bahwa Majelis Persidangan BPSK Kota Lubuklinggau, dalam halaman 23 Putusan Nomor 004/BPSK-Llg/Arbitrase/III/2022 tanggal 8 Maret 2022 (Bukti P-2 dan T-2), menyebutkan: "....Bahwa PIHAK TERGUGAT melakukan Jual Beli Rumah pada Perumahan yang sama-sama tidak terikat dalam Surat Perjanjian seperti yang di alami oleh PIHAK PENGGUGAT" dan dalam halaman 15 Putusan Nomor 004/BPSK-Llg/Arbitrase/III/2022 tanggal 8 Maret 2022 (Bukti P-2 dan T-2), menyebutkan: "....Bahwa proses terjadinya sengketa konsumen antara PIHAK PENGGUGAT dengan PIHAK TERGUGAT pada pokoknya karena tidak ada kesepakatan awal yang di buat secara tertulis.

Halaman 58 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Padahal membuat Perjanjian Kontrak merupakan kewajiban dari Pelaku Usaha yang isinya disepakati dengan Konsumen.....";

Menimbang, bahwa perjanjian lisan atau kontrak lisan adalah sebuah kontrak yang telah disetujui secara lisan, kontrak ini tidak sama dengan kontrak tertulis yang menjabarkan ketentuan-ketentuan di dalam sebuah dokumen dan kontrak lisan pada umumnya di anggap sah selayaknya kontrak tertulis;

Menimbang, bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan dan karena Undang-Undang (vide Pasal 1233 KUHPdata), dan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian di atur dalam Pasal 1320 KUHPdata sama sekali tidak mewajibkan agar suatu perjanjian di buat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan juga mengikat secara hukum dan apabila terjadi suatu perkara yang berkaitan dengan perjanjian lisan, bukti-bukti tertulis dapat digunakan sebagai alat bukti untuk menunjukkan keberadaan suatu perjanjian lisan. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan tanpa kesepakatan dari kedua belah pihak (tidak dapat dibatalkan secara sepihak) (vide Pasal 1338 KUHPdata);

Menimbang, bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (vide Pasal 1457 KUHPdata). Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar (vide Pasal 1458 KUHPdata). Jika kebendaan yang di jual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan maka barang ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan si pembeli meskipun penyerahannya belum dilakukan dan si penjual berhak menuntut harganya (vide Pasal 1460 KUHPdata);

Menimbang, bahwa karenanya pertimbangan hukum Majelis BPSK yang menyatakan para pihak tidak terikat dalam Surat Perjanjian dan tidak ada kesepakatan awal yang di buat secara tertulis, adalah pertimbangan yang keliru;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta yang terungkap dipersidangan bahwa Termohon Keberatan telah menempati tanah /bangunan yang dibelinya dari Pemohon Keberatan sebagaimana kesepakatan yang terjadi antara para pihak dalam hal pembayaran atas jual beli tersebut namun pembayaran atas pembelian tanah /bangunan yang dilakukan oleh Termohon tersebut belum selesai sampai lunas sebagaimana yang disepakati sebelumnya;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan adalah suatu hubungan hukum

Halaman 59 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal perikatan secara tidak tertulis atas jual beli tanah /bangunan, dan sengketa yang terjadi antara para pihak timbul akibat adanya perikatan tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim jika ada sengketa antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan terkait dengan pengingkaran atau pelanggaran terhadap kesepakatan /perikatan secara tidak tertulis maka itu adalah termasuk sengketa /masalah keperdataan yang mutlak merupakan domain kewenangan Pengadilan Negeri untuk mengadilinya secara absolut dan bukan merupakan kewenangan dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen hal mana sesuai ketentuan Pasal 50 Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah di ubah dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa "Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama";

Menimbang, bahwa memperhatikan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota lubuklinggau Putusan Nomor 004/BPSK-Llg/Arbitrase/III/2022 tanggal 8 Maret 2022 (Bukti P-2 dan T-2), yang dimohonkan keberatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Lubuklinggau telah bertindak di luar kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 52 UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta hukum sebagaimana telah diuraikan dalam seluruh pertimbangan di atas, dengan mengesampingkan alasan-alasan keberatan dari Pemohon Keberatan, maka pada akhirnya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa BPSK Kota Lubuklinggau tidak berwenang mengadili sengketa antara Pemohon Keberatan melawan Termohon Keberatan tersebut karena adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan Majelis Hakim menemukan bahwa di dalam kesepakatan yang terjadi antara para pihak tersebut tidak ada klausula yang menyatakan bahwa apabila terjadi perselisihan dalam kesepakatan kedua belah pihak haruslah diselesaikan melalui badan Arbitrase, maka dalam hal ini juga dikaitkan dengan pertimbangan tersebut di atas sebelumnya Majelis Hakim berpendapat bahwa lembaga Arbitrase tidak berwenang memutus perkara *aquo*, sebaliknya yang berwenang memutus perkara ini adalah Pengadilan Negeri dengan gugatan perkara perdata biasa;

Halaman 60 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg



Menimbang, bahwa selain hal tersebut di atas sengketa tersebut (dalam perkara *aquo*) juga tidak termasuk dalam pengertian sengketa konsumen melainkan termasuk sengketa keperdataan yang mutlak menjadi kewenangan peradilan umum menurut Yurisprudensi MARI Nomor 378 K/Pdt.Sus-BPSK/2012 tanggal 26 Agustus 2013 yang kaidah hukumnya menyatakan :”Bahwa para pihak didalam Surat Perjanjian Kredit telah bersepakat memilih Pengadilan Negeri tempat kantor cabang berdomisili apabila timbul perselisihan”, oleh karenanya klausula pemilihan forum ini harus di taati karena perjanjian adalah mengikat para pihak yang membuatnya. Klausula pemilihan forum tidak termasuk klausula yang dilarang dalam hubungan konsumen dan produsen. Oleh karenanya tidak ada alasan hukum untuk menyimpangi klausula pemilihan forum itu;

Menimbang, bahwa oleh karena Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau dinyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, maka Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Lubuklinggau Nomor 004/BPSK-Llg/Arbitrase/III/2022 tanggal 8 Maret 2022 tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Majelis Hakim akan mengadili sendiri perkara *aquo* sebagaimana amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh Karena BPSK Kota Lubuklinggau tidak berwenang mengadili perkara *aquo* maka gugatan yang diajukan oleh Termohon Keberatan (dahulu Penggugat) ke BPSK Kota Lubuklinggau seharusnya dinyatakan tidak dapat di terima oleh BPSK Kota Lubuklinggau;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Lubuklinggau Nomor 004/BPSK-Llg/Arbitrase/III/2022 tanggal 8 Maret 2022 tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dengan demikian terhadap **petitum angka 2 dapat dikabulkan dengan penyempurnaan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum permohonan keberatan angka 4 yang menyatakan perkara antara Pemohon dan Termohon dalam perkara *aquo* merupakan perkara *wanprestasi*, terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara *wanprestasi* adalah kewenangan Pengadilan Negeri dengan gugatan perkara perdata biasa bukan dalam permohonan keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut, maka **petitum angka 4 harus di tolak;**

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum permohonan keberatan angka 3 yang memerintahkan agar Termohon mengosongkan tanah berikut



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan rumah di Komplek LDII Kelurahan Batu Urip Taba Kecamatan Lubuklinggau Timur I Kota Lubuklinggau Propinsi Sumatera Selatan yang dikuasai oleh Termohon dalam perkara *aquo*, terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut menjadi satu kesatuan dalam perkara perdata perbuatan melawan hukum atau *wanprestasi* dan kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut adalah Pengadilan Negeri dengan gugatan perkara perdata biasa bukan dalam permohonan keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut, maka **petitum angka 3 harus di tolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum permohonan keberatan angka 5 yang menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*), terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena perkara *a quo* bukan sengketa bezit dan bukan didasarkan atas suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap sehingga tidak cukup beralasan untuk dapat dikabulkan (sebagaimana yang diatur dalam Pasal 191 RBg, KUHperd. 548 dst; Rv. 53 dst., Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1975 dan Nomor 3 Tahun 1978), dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut, maka **petitum angka 5 harus di tolak**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat permohonan keberatan dapat dikabulkan sebagian dan **petitum angka 1 dapat dikabulkan dengan penyempurnaan**;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan keberatan telah dinyatakan dapat dikabulkan sebagian, sehingga Termohon Keberatan berada di pihak yang kalah, maka Termohon Keberatan harus di hukum untuk membayar biaya perkara dan **petitum angka 6 beralasan hukum untuk dikabulkan**;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Perma Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), Surat Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan RI. Nomor 350/MPP/Kep/12/2001, tanggal 10 Desember 2001 tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan ketentuan hukum serta peraturan perundang undangan yang bersangkutan lainnya;

### MENGADILI:

#### Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Termohon Keberatan untuk seluruhnya;

Halaman 62 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan keberatan Pemohon Keberatan untuk sebagian;
2. Menyatakan Putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau Nomor 004/BPSK-Llg/Arbitrase/III/2022 tanggal 8 Maret 2022 batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menolak keberatan Pemohon Keberatan untuk selain dan selebihnya;

## MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo;
2. Menghukum Termohon Keberatan membayar biaya perkara sejumlah Rp444.000,00 (empat ratus empat puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuklinggau, pada hari Kamis, tanggal 19 Mei 2022, oleh **Yulia Marhaena, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Tyas Listiani, S.H., M.H.**, dan **Amir Rizki Apriadi, S.H., M.M.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh **Alkautsari Dewi Adha, A.Md.**, sebagai Panitera Pengganti dan telah di kirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dto

Dto

**Tyas Listiani, S.H., M.H.**

**Yulia Marhaena, S.H.**

Dto

**Amir Rizki Apriadi, S.H., M.M.**

Panitera Pengganti,

Dto

**Alkautsari Dewi Adha, A.Md.**

Halaman 63 dari 64 Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-BPSK/2022/PN Llg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian biaya :

1. Materai.....	Rp 10.000,00;
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00;
3. Proses/Penggandaan Gugatan.....	Rp114.000,00;
4. PNBP .....	Rp 80.000,00;
<u>5. Panggilan.....</u>	<u>Rp230.000,00;</u>
Jumlah .....	Rp444.000,00;

(empat ratus empat puluh empat ribu rupiah);

#### 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)