



P U T U S A N

Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan yang mengadili perkara sengketa konsumen, pada tingkat Pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

PT. PROPERTY GROUP IMPERIUM, berkedudukan di Jalan Abdul Hakim No. 7, Kel. Padang Bulan Selayang I, Kec. Medan Selayang, Kota Medan, P Bulan Selayang I, Medan Selayang, Kota Medan, Sumatera Utara diwakili oleh Kamaruddin sebagai Direktur dan memberi Kuasa Substitusi kepada Angelia Caroline selaku Kuasa dari Direktur PT. PROPERTY GROUP IMPERIUM sesuai dengan Akta Persetujuan dan Kuasa No. 11 tanggal 27 Oktober 2022 dibuat dihadapan Ihdina Nida Marbun, S.H., Notaris di Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada MARIMON NAINGGOLAN, S.H., M.H., HERLINSON MANURUNG, S.H. Advokat/Pengacara - Penasehat Hukum - Konsultan Hukum pada Law Office "NAINGGOLAN & PARTNERS" berkantor di Jln. Setia Budi Simp. Psr I No. 109 A Kelurahan Tj. Sari, Kec. Medan Selayang Kota Medan Tlpn: 061-8228883, Hp: 081376141583, E-mail: arimaduma_golan@yahoo.co.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai **Pemohon** ;

L a w a n

WILLIEM WIRAWAN, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Budha, Alamat Komplek Kuantan Regency Cluster Paradise Blok B, Kel. Bambu Kuning, Kec. Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Riau dan saat ini berdomisili di Jln. Tapanuli No. 22 Link. III, Kel. Pandau Hilir, Kec. Medan Perjuangan, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Wilson Wirawan, S.H., M.H., CPM., CPArb., CPCLE., Febris Lindon P. Sinaga, S.H., CPM dan Nurhaida Sinaga, S.H. Warga Negara Indonesia, Advokat, Pengacara dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum WILSON WIRAWAN,

Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H.,M.H & REKAN beralamat kantor di Jalan Prof HM Yamin S.H No. 268 Kota Medan berdasarkan Surat Kuasa tanggal 10 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **Termohon** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam berkas perkara dan salinan resmi putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor 056/Arbitrase/2023/BPSK.Mdn tanggal 12 Oktober 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Pengaduan Konsumen;
 2. Menghukum Pelaku Usaha untuk mengembalikan uang Konsumen sebesar Rp. 82.784.140,- (delapan puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu seratus empat puluh rupiah);
 3. Membebaskan biaya perkara kepada Negara;
- Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat keberatan tanggal 24

Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 26 Oktober 2023 Nomor Register 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn telah mengajukan keberatan sebagai berikut :

ALASAN FORMAL

1. Bahwa Pemohon Keberatan mengajukan keberatan atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan Nomor 056/Arbitrase/ 2023/BPSK.Mdn, tanggal 12 Oktober 2023, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Pengaduan Konsumen;
2. Menghukum Pelaku Usaha untuk mengembalikan uang Konsumen sebesar Rp. 82.784.140,- (delapan puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu seratus empat puluh rupiah);
3. Membebaskan biaya perkara kepada Negara;

2. Bahwa Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan Nomor 056/Arbitrase/2023/BPSK.Mdn tertanggal 12 Oktober 2023 (selanjutnya disebut Putusan BPSK Kota Medan) yang dibacakan dalam sidang pada hari Kamis 12 Oktober 2023 yang dihadiri oleh Kuasa Pemohon Keberatan dan Kuasa Termohon Keberatan dan selanjutnya salinan putusan BPSK tersebut telah diberikan kepada Pemohon Keberatan pada tanggal 19 Oktober 2023 ;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 35 ayat (2)

Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 17/M-DAG/PER/4/2007 Tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang BPSK serta Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, disebutkan bahwa pengajuan Keberatan atas putusan yang dikeluarkan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen harus diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah diterimanya pemberitahuan putusan oleh Pemohon Keberatan, maka Pemohon Keberatan yang mengajukan permohonan keberatan a quo pada Pengadilan Negeri Medan adalah masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang dan peraturan yang terkait;

4. Bahwa oleh karena permohonan keberatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka secara formal permohonan keberatan beserta seluruh dokumen keberatan dapat diterima;

II. ALASAN YURIDIS PERMOHONAN KEBERATAN

Bahwa adapun alasan Yuridis dari Pemohon Keberatan dalam mengajukan keberatannya adalah sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Majelis BPSK Kota Medan salah dalam mempertimbangkan Eksepsi Tentang BPSK Kota Medan Tidak Berwenang Memeriksa Dan Memutus Pengaduan A Quo karena Pengaduan/gugatannya tidak memenuhi syarat pengaduan gugatan di BPSK.

1. Bahwa sebelum Pemohon Keberatan menyampaikan alasan yuridisnya, Pemohon Keberatan menyampaikan upaya hukum yang telah ditempuh Termohon Keberatan berkaitan dengan sengketa a quo, yakni:

- Mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Medan dengan register No. 132/Pdt.G/2023/PN.Mdn dan telah diputus tanggal 15 Agustus 2023;
- Mengajukan Pengaduan di BPSK Kota Medan dengan register nomor: 031/BPSK.Mdn dan sesuai berita acara sidang pada tanggal 27 Juni 2023 BPSK Kota Medan menyatakan "sengketa tersebut tidak dapat dilanjutkan prosesnya di BPSK";
- Mengajukan pengaduan di BPSK Kota Medan nomor 056 (objek keberatan a quo:

2. Bahwa apabila ditelaah dengan seksama dimana substansi dan pokok perkara dalam pengaduan di BPSK nomor: 056/Arbitrase/2023/BPSK.Mdn tanggal 12 Oktober 2023 adalah sama persis dengan substansi dan pokok perkara dalam Putusan Perdata Pengadilan Negeri Medan No.

Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn



132/Pdt.G/2023/PN.Mdn tertanggal 15 Agustus 2023 yakni “berkaitan dengan tuntutan Termohon Keberatan terhadap Pemohon Keberatan untuk melakukan Pengembalian Booking Fee dan Uang muka atas pembelian 1 (satu) unit apartemen di Skyview Setia Budi Apartemen dengan tipe Studio, Luas 24 M2, lantai 8 Nomor 52 dengan total Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan biaya akomodasi dan hotel dengan total nilai tuntutan materil Rp. 95.584.140;

3. Bahwa oleh karena Termohon Keberatan telah pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Medan dan telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan dalam perkara perdata nomor 132/Pdt.G/2023/PN-Mdn tanggal 15 Agustus 2023, maka sesuai dengan ketentuan hukum **Pasal 11 huruf (d) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 17/M-DAG/PER/4/2007 tentang Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Tata Cara Penyelesaian Sengketa Konsumen** yang menyebutkan salah satu syarat mutlak pengaduan BPSK adalah **d “GUGATAN BELUM PERNAH DIPUTUS OLEH BPSK LAIN DAN/ATAU PENGADILAN, YANG DITUANGKAN DALAM SURAT PERNYATAAN OLEH PENGGUGAT”**;-----

4. Bahwa selama proses persidangan di BPSK Kota Medan, ***Kuasa Hukum Pemohon Keberatan telah meminta kepada Majelis BPSK supaya memperlihatkan didepan persidangan surat pernyataan Penggugat/Pengadu (ic. Termohon Keberatan) yang menyatakan gugatan/pengaduan belum pernah diputus oleh Pengadilan***, namun hingga dengan pembacaan putusan hal tersebut tidak ada dibacakan Majelis BPSK Kota Medan, bahkan dalam putusannya BPSK Kota Medan pun tidak ada menguraikannya/memfaktakan adanya surat pernyataan dimaksud dan BPSK Kota Medan tidak menguji dan tidak mempertimbangkan secara hukum dan fakta apakah gugatan yang diajukan Termohon Keberatan di BPSK Kota Medan telah memenuhi persyaratan gugatan sebagaimana ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 17/M-DAG/PER/4/2007 tentang Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Tata Cara Penyelesaian Sengketa Konsumen;

5. Bahwa secara tegas dan jelas dalam Bab IV Tata Cara Pengajuan dan Penyelesaian Sengketa Konsumen bagian Pertama Pengajuan Gugatan Pasal 11 **Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 17/M-DAG/PER/4/2007 tentang Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Tata Cara Penyelesaian Sengketa Konsumen, maka persyaratan pengajuan gugatan:**

- a.** Telah terjadi kerugian materil yang dialami penggugat;
- b.** Diajukan oleh konsumen akhir;



c. Gugatan tidak sedang dalam proses penyelesaian oleh BPSK lain dan/atau pengadilan, yang dituangkan dalam surat pernyataan oleh penggugat;

d. **Gugatan belum pernah diputus oleh BPSK lain dan/atau pengadilan, yang dituangkan dalam surat pernyataan oleh penggugat;**

6. Bahwa dalam putusan BPSK Kota Medan a quo, tidak ada satupun bukti berupa surat pernyataan Penggugat (ic.Termohon Keberatan) yang menyatakan bahwa gugatannya belum pernah diputus oleh pengadilan, justru Permohon Keberatan mampu membuktikan dengan jelas dan terang bahwa pengaduan/gugatan Termohon Keberatan **sudah pernah diputus oleh pengadilan yaitu Pengadilan Negeri Medan dalam perkara No. 132/Pdt.G/PN-Mdn tanggal 15 Agustus 2023 sebagaimana dalam bukti T-4;**

7. Bahwa oleh karenanya, maka putusan BPSK Kota Medan No. 056/Arbitrase/2023/BPSK.Mdn tanggal 12 Oktober 2023 telah bertentangan dengan Persyaratan Pengajuan Gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 huruf (d) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 17/M-DAG/PER/4/2007 tentang Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Tata Cara Penyelesaian Sengketa Konsumen karena secara nyata perkara/sengketa tersebut telah pernah diputus Pengadilan Negeri Medan dalam perkara No. 132/Pdt.G/2023/PN.Mdn tertanggal 15 Agustus 2023 yang diajukan Termohon Keberatan sebagai Penggugat dalam perkara tersebut;

8. Bahwa oleh karena BPSK Kota Medan sebagai salah satu lembaga **alternatif** penyelesaian sengketa dalam bidang konsumen, maka apabila sudah pernah diperiksa dan diputus oleh BPSK lain dan/atau oleh Pengadilan atas gugatan dari Termohon Keberatan, maka gugatan tersebut tidak memenuhi syarat lagi untuk dilanjutkan atau diputus oleh Majelis BPSK Kota Medan;

II. Bahwa pertimbangan Majelis BPSK Kota Medan halaman 18 point 15 yang hanya menyatakan amar putusan Pengadilan Negeri Medan nomor 132/Pdt.G/2023/PN-Mdn tanggal 15 Agustus 2023 adalah tidak dapat diterima (N.O), adalah salah dan tidak tepat, oleh karena secara tegas dalam syarat pengaduan gugatan di BPSK sebagaimana ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 17/M-DAG/PER/4/2007 tentang Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Tata Cara Penyelesaian Sengketa Konsumen **secara tegas menyatakan belum pernah diputus oleh BPSK lian da/atau pengadilan, jadi bukan merujuk amar putusan BPSK dan/atau pengadilan,** sehingga BSPK Kota Medan telah salah dalam memutus

Halaman 5 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**



sengketa konsumen a quo, maka putusan BPSK a quo beralasan hukum dan patut untuk dibatalkan oleh Pengadilan dan menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara

III. Majelis BPSK Kota Medan salah dan keliru dalam memutus gugatan karena tidak mempertimbangkan Eksepsi Tentang gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa apabila diperhatikan dengan seksama gugatan/pengaduan Termohon Keberatan dan dihubungkan dengan pertimbangan Majelis BPSK Kota Medan dalam putusannya, maka sengketa a quo berkaitan dengan booking fee dan down payment (DP/panjar) sebagai akibat hukum yang terjadi atas pembelian 1 (satu) unit apartemen di Skyview Setia Budi Apartemen dengan tipe Studio, Luas 24 M2, lantai 8 Nomor 52 seharga Rp. 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah), adalah akibat dari 2 hal yakni:

- adanya Surat dari PT. Bank Mestika Dharma Tbk No.001/SK-BMD/120/2022 tanggal 4 Juli 2022 yang ditujukan kepada Williem Wirawan perihal Penolakan Permohonan Fasilitas KPA Williem Wirawan (vide bukti T-9);
- adanya Surat dari PT. Bank Mestika Dhrama Tbk tanpa nomor surat tanggal 7 Desember 2022 yang ditujukan kepada Kantor Hukum Wilson Wirawan, SH., MH & Rekan perihal Penyampaian Tanggapan Atas Surat atau Pernyataan (vide bukti K-7);

2. Bahwa Penggugat/Termohon Keberatan dalam dalinya halaman 3 point 9 secara tegas dan terang dan lengkap menuangkan isi surat dari PT. Bank Mestika Dhrama Tbk tanpa nomor surat tanggal 7 Desember 2022 yang ditujukan kepada Kantor Hukum Wilson Wirawan, SH., MH & Rekan perihal Penyampaian Tanggapan Atas Surat atau Pernyataan (vide bukti K-7) tersebut;

3. Bahwa Majelis BPSK Kota Medan dalam putusannya halaman 16 angka 4 tentang Fakta dan Hukumnya secara jelas merujuk kepada Surat dari PT. Bank Mestika Dhrama Tbk tanpa nomor surat tanggal 7 Desember 2022 yang ditujukan kepada Kantor Hukum Wilson Wirawan, SH., MH & Rekan perihal Penyampaian Tanggapan Atas Surat atau Pernyataan (vide bukti K-7), yang pada intinya Majelis BPSK Kota Medan secara nyata membelokkan fakta seolah-olah adanya persetujuan KPA tanggal 23 Pebruari 2022 dari Bank Mestika Dharma, Tbk, padahal tanggal 4 Juli 2022 KPA atas nama Penggugat telah ditolak oleh PT. Bank Mestika Dharma, Tbk dengan alasan internalnya;---

4. Bahwa selain itu, tidak ada keputusan dari PT. Bank Mestika Dhrama, Tbk yang menyatakan KPA atas nama Williem Wirawan telah disetujui oleh PT. Bank Mestika Dharma, Tbk, sehingga pertimbangan



dan putusan Majelis BSPK Kota Medan sangat absurd (konyol, tidak masuk akal) dan tidak sesuai dengan fakta hukum;

5. Bahwa dengan fakta sebagaimana diuraikan Majelis BSPK Kota Medan dalam putusannya, maka seharusnya Termohon Keberatan harus menarik dan mengikutkan PT. Bank Mestika Dharma Tbk sebagai pihak dalam gugatannya, sehingga bisa diperoleh kebenaran yang seutuhnya tentang surat PT. Bank Mestika Dharma, Tbk tersebut secara komprehensif, karena surat tersebut sebagai penyebab utama dan satu-satunya akar masalah timbul diantara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan;

6. Bahwa yang sangat fatal adalah Majelis BSPK Kota Medan salah dalam membaca isi **Surat dari PT. Bank Mestika Dharma Tbk No.001/SK-BMD/120/2022 tanggal 4 Juli 2022 yang ditujukan kepada Willièm Wirawan perihal Penolakan Permohonan Fasilitas KPA Willièm Wirawan (vide bukti T-9), dimana Majelis BSPK Kota Medan dalam putusannya halaman 17 angka 7 menyatakan Penolakan KPA oleh PT. Bank Mestika Dharma Tbk akibat Pemohon Keberatan (Pelaku Usaha) tidak melakukan Akad perjanjian pembiayaan yang dijanjikan ditanda tangani di Pekanbaru, padahal secara jelas dan tegas PT. Bank Mestika Dharma Tbk dalam suratnya tersebut menyebutkan alasan penolakan KPA atas nama Willièm Wirawan adalah alasan internal (tidak ada kaitan apapun dengan Pemohon Keberatan;**

7. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 151 K/SIP/1975 tanggal 15 Mei 1975 yang pada pokoknya menyatakan “agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) maka orang yang ikut menjadi pihak harus ditarik sebagai pihak”, oleh karena Termohon Keberatan tidak mengikutkan PT. Bank Mestika Dharma, Tbk sebagai pihak dalam perkara *a quo* sehingga mengakibatkan gugatan Termohon Keberatan menjadi kurang sempurna/tidak lengkap/kurang pihak, oleh karenanya patut dan beralasan hukum gugatan Termohon Keberatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijkeveerklaard*)/ N.O;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Majelis BSPK Kota Medan keliru dan salah dalam memberikan pertimbangannya pada halaman 17 point 7 yang menyebutkan “menimbang, berdasarkan bukti pelaku usaha yaitu surat No. 001/SK-BMD/120/2022 tanggal 04 Juli 2022 ternyata Bank Mestika Dharma telah menolak KPA Konsumen akibat Pelaku Usaha tidak melakukan Akad perjanjian Pembiayaan yang dijanjikan ditanda tangani di Pekanbaru”, padahal secara jelas dan terang dalam Surat No. 001/SK-BMD/120/2022 tanggal 04 Juli 2022 secara terang dan tegas PT. Bank Mestika Dharma, Tbk menyebutkan “**PT. Bank Mestika Dharma, Tbk tidak dapat**

Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanjutkan Proses KPA atas nama Williem Wirawan berdasarkan keputusan internal PT. Bank Mestika Dharma, Tbk” (vide bukti T-9)

2. Bahwa demikian pula fakta hukum **tidak ada satu fakta maupun bukti yang menunjukkan adanya kesepakatan dari Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan maupun dengan PT. Bank Mestika Dharma, Tbk yang akan melakukan penandatanganan Akta/akad pembiayaan KPA di Pekanbaru**, sehingga jelas dan terang Majelis BPSK Kota Medan hanya mempertimbangkan dalil-dalil Termohon Keberatan tanpa mempertimbangkan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti surat yang telah diajukan dalam perkara a quo secara berimbang bahkan Pemohon Keberatan tidak ada mengetahui adanya rencana penandatanganan akad pembiayaan KPA di Pekanbaru seperti yang dipertimbangkan Majelis BPSK Kota Medan, maka tidak ada dasar dan alasan hukum bagi Pemohon Keberatan untuk melakukan penandatanganan Akad Pembiayaan KPA di Pekanbaru, karena Pemohon Keberatan tidak memiliki kaitan apapun atas keputusan PT. Bank Mestika Dharma, Tbk yang menolak permohonan KPA atas nama Williem Wirawan tersebut;

3. Bahwa Majelis BPSK Kota Medan telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangannya di halaman 18 point 13 yang menyebutkan “Menimbang, berdasarkan UU RI No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dimana Pelaku Usaha telah mengecewakan konsumen tidak sesuai dengan janji saat memberikan promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut”, secara jelas dan terang sesuai dengan fakta dipersidangan dimana Pemohon Keberatan tidak pernah memberikan janji apapun kepada Termohon Keberatan berkaitan dengan penjualan unit apartemennya ataupun berkaitan dengan proses dan/atau persetujuan KPA atas apartement tersebut, tegasnya Pemohon Keberatan tidak pernah melakukan promosi penjualan yang ditawarkan kepada Termohon Keberatan, hal tersebut juga tidak pernah didalilkan oleh Termohon Keberatan baik dalam Pengaduan No. 031/PEN/2023/BPSK.Mdn dan Pengaduan No. 056/ PEN/ 2023/BPSK.MEDAN maupun Gugatan Perdata No. 132/ Pdt.G/ 2023/ PN.Mdn, sehingga jelas pertimbangan tersebut tidak berdasarkan hukum dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dipersidangan, sehingga sangat beralasan putusan BPSK Kota Medan tersebut dibatalkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan;

4. Bahwa selain pertimbangan tersebut diatas, ternyata Majelis BPSK Kota Medan telah salah dalam memberikan pertimbangannya pada halaman 18 point 15 yang menyebutkan “Majelis BPSK melihat eksepsi Pelaku Usaha mengatakan bahwa perkara a quo telah pernah diajukan di BPSK No. 031/PEN/2023/BPSK.Mdn tanggal 9 Juni 2023 adalah belum mempunyai keputusan karena saat itu perkara konsumen sedang disidangkan di

Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Medan terhadap perkara No. 132/Pdt-G/2023/PN-Mdn maka BPSK memberhentikan dengan tidak memeriksa perkara tersebut dan ternyata perkara tersebut putusannya adalah N.O atau tidak dapat diterima, Untuk itu BPSK dapat menerima pengaduan Konsumen dan mengadili dan memutusnya”, karena pengaduan yang diajukan oleh Termohon Keberatan secara yuridis formal tidak memenuhi syarat pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 huruf (d) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 17/M-DAG/PER/4/2007 tentang Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Tata Cara Penyelesaian Sengketa Konsumen yang menyebutkan “gugatan belum pernah diputus oleh BPSK lain dan/atau pengadilan, yang dituangkan dalam Surat Pernyataan oleh Penggugat”, selain hal tersebut sesuai dengan Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 17/M-DAG/PER/4/2007 menyebutkan “BPSK berfungsi untuk menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen diluar Pengadilan”, oleh karena perkara a quo sudah pernah diputus oleh Pengadilan, maka BPSK Kota Medan sudah tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus penyelesaian perkara a quo;

5. Bahwa seluruh fakta hukum tersebut diatas telah disampaikan Pemohon Keberatan kepada Majelis BPSK Kota Medan melalui jawaban tertulis tertanggal 21 September 2023 yang disertai dengan bukti-bukti surat yang memfaktakan bahwa perkara a quo telah diputus oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan sesuai dengan Putusan Perdata No. 132/Pdt.G/2023/PN.Mdn tertanggal 15 Agustus 2023 sebelum pengaduan a quo didaftarkan oleh Termohon Keberatan di BPSK Kota Medan (**vide bukti T-4**), dan nyatanya Majelis BPSK Kota Medan secara tegas dan terang mengetahui perkara a quo telah diputus oleh Pengadilan Negeri Medan sesuai dengan Putusan Perdata No. 132/Pdt.G/2023/PN.Mdn tertanggal 15 Agustus 2023, namun Majelis BPSK Kota Medan tidak mempertimbangkan bukti tersebut dan **Majelis BPSK Kota Medan tidak memperhatikan dan melanggar ketentuan hukum** Pasal 11 huruf (d) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 17/M-DAG/PER/4/2007 tersebut, maka putusan BPSK Kota Medan No. 056/Arbitrase/2023/BPSK.Mdn tanggal 12 Oktober 2023 tidak memenuhi ketentuan hukum Pasal 11 huruf (d) tentang persyaratan pengajuan gugatan, maka putusan BPSK Kota Medan tersebut beralasan hukum untuk dibatalkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan;

6. Bahwa pertimbangan Majelis BPSK Kota Medan halaman 18 point 16 yang menyebutkan “menimbang, oleh karena itu konsumen melalui BPSK meminta kembalikan uang kepada Pelaku usaha terhadap panjar yang dimaksud kemudian atas kerugian transportasi untuk mengurus KPA atau

Halaman 9 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit yang dijanjikan oleh pelaku usaha maka konsumen telah mengeluarkan biaya pengurusan KPA tersebut kepada Pelaku Usaha sebagaimana bukti Konsumen K-8,9,10,11,12,13 jumlah seluruhnya adalah Rp. 32.784.140, dengan demikian yang harus dikembalikan Pelaku usaha sebagai kerugian konsumen adalah sebesar Rp. 82.784.140,- (delapan puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu seratus empat puluh rupiah)", yang mana dalam pertimbangan tersebut BPSK Kota Medan hanya mempertimbangkan bukti-bukti dari Termohon Keberatan tanpa ada mempertimbangkan satu bukti dan fakta hukum yang telah disampaikan Pemohon Keberatan dalam perkara a quo;

7. Bahwa ternyata setelah diteliti dengan seksama pertimbangan BPSK Kota Medan tersebut adalah sangat tidak berdasar dan tidak sesuai dengan bukti yang diuraikan oleh Majelis BPSK Kota Medan, hal ini dapat dilihat dan dicek dengan pertimbangan Majelis BPSK pada halaman 18 point 16 yang merujuk kepada bukti K-8,9,10,11,12,13 yang diakumulasikan/dijumlahkan adalah sebesar Rp. 24.104.140,- bukan Rp. 32.784.140,- seperti disebutkan Majelis BPSK Kota Medan dalam pertimbangannya;

8. Bahwa dengan merujuk bukti yang diuraikan Majelis BPSK Kota Medan dalam pertimbangannya halaman 15 angka 8 sd halaman 16 angka 9 sd angka 13, adalah diakumulasikan/dijumlahkan sebesar Rp. sebesar Rp. 24.104.140,-, sehingga apabila dijumlah dengan boking fee dan DP sebesar Rp.50.000.000,-, maka totalnya adalah sebesar Rp. 74.104.140,-, sehingga amar putusan BPSK Kota Medan yang menghukum Pemohon Keberatan sebesar Rp 82.784.140,- adalah bertentangan dengan bukti dan fakta hukum yang diuraikan sendiri oleh Majelis BPSK Kota Medan dalam putusannya;

9. Bahwa sesuai dengan bukti yang diajukan Pemohon Keberatan yang diberi tanda bukti T-1 sd T-16 dan ditelaah dan diteliti dengan seksama, maka jelas dan terfaktakan gugatan/ pengaduan Termohon Keberatan tersebut haruslah ditolak;

10. Bahwa oleh karena KPA Termohon Keberatan ditolak oleh PT. Bank Mestika Dharma Tbk berdasarkan keputusan internal PT. Bank Mestika Dharma Tbk, sebagaimana ditegaskan PT. Bank Mestika Dharma Tbk dalam Surat No. 001/SK-BMD/120/2022 tanggal 4 Juli 2022 kepada Williem Wirawan (ic. Pengadu) perihal Penolakan Permohonan Fasilitas KPA Williem Wirawan yang juga disampaikan kepada Pemohon Keberatan, maka Pemohon Keberatan mengirimkan Surat Pemberitahuan No. 01.08-52/SP/PGI-SSB/IX/2022 tanggal 14 September 2022 kepada Termohon Keberatan sekaligus meminta supaya Termohon Keberatan segera memenuhi kewajibannya berupa pelunasan pembayaran atas pembelian

Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn

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

apartemen di lantai 8 nomor 52 paling lambat tanggal 21 September 2022 (7 hari sejak surat tanggal 14 September 2022 tersebut) dan konsekuensinya apabila Termohon Keberatan tidak menyelesaikan pembayaran pelunasan pada tanggal tersebut, maka pemesanan/pembelian atas unit apartemen di lantai 8 nomor 52 akan batal dan berakhir sendirinya;

11. Bahwa ternyata Termohon Keberatan tidak menanggapi Surat Pemberitahuan yang disampaikan Pemohon Keberatan tersebut dan tidak melaksanakan pelunasan atas pemesanan Apartement tersebut sampai dengan batas waktu yang ditentukan, maka pada tanggal 28 September 2022 Pemohon Keberatan mengirimkan surat nomor:01.08.52/SPP/PGI-SSB/IX/2022 kepada Termohon Keberatan perihal Pembatalan Pembelian/ Pemesanan Unit Skyview Setiabudi Apartemen Medan, sehingga merujuk Surat Pernyataan Pembelian Unit tanggal 27 Desember 2021 atas nama pemesan Williém Wirawan (ic.Pengadu), maka Pembatalan Pembelian Unit apartemen tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum;

12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, secara jelas dan terang tidak ada satu perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Pemohon Keberatan yang mengakibatkan Termohon Keberatan mengalami kerugian sebagaimana didalilkan dalam pengaduannya;

13. Bahwa selain itu, biaya tiket pesawat Termohon Keberatan sebagaimana dalam bukti pengaduan a quo adalah sangat tidak berdasar karena hal tersebut mutlak tanggung jawab Termohon Keberatan sebagai biayanya bersama keluarganya dari Pekanbaru-Medan dan dengan penumpang pesawat tanggal 24 Januari 2022 Williém Wirawan, Christine Valiant, Darren Alvaro Wirawan, dan Darlene Aurelia Wirawan dan tanggal 27 Februari 2022 Medan-Pekanbaru atas nama Williém Wirawan, Christine Valiant, Darren Alvaro Wirawan, dan Darlene Aurelia Wirawan, dengan demikian kedatangan Termohon Keberatan ke Kota Medan adalah dalam rangka liburan keluarga mulai tanggal 24 Januari 2022 s/d 27 Februari 2022 dan sebagian balik ke Pekanbaru tanggal 1 Maret 2022;

14. Bahwa demikian pula biaya hotel Termohon Keberatan sebagaimana dalam bukti pengaduannya bersama dengan keluarganya di hotel Adimulia tanggal 28 Januari 2022 s/d tanggal 3 Februari 2022, tanggal 11 Februari 2022 s/d 12 Februari 2022, tanggal 13 Februari 2022 s/d 26 Februari 2022 dan 27 Februari 2022 s/d 1 Maret 2022 tidak dapat dibebankan kepada Pemohon Keberatan, karena semua biaya tiket, hotel dan akomodasi tersebut adalah tidak ada kaitannya dengan Pemohon Keberatan dan bukan pula atas persetujuan/permintaan dari Pemohon Keberatan serta tidak ada kaitannya dengan proses KPA apartemen, maka semua tuntutan Termohon Keberatan tersebut haruslah ditolak;

15. Bahwa oleh karena Pemohon Keberatan terhadap putusan BPSK Kota Medan adaah diluar dari alasan sebagaimana Pasal 70 UU No. 30

Halaman 11 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn

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

tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa jo. Pasal 6 ayat (3) Perma No.01 tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan terhadap Putusan BPSK, namun dengan alasan lain sebagaimana merujuk Pasal 6 ayat (5) Perma tersebut, maka dimohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus keberatan ini dengan mengadili sendiri sebagaimana petitum keberatan dibawah ini;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas yang didukung dengan argumentasi dan fakta hukum yang telah dikemukakan, perkenankan Pemohon Keberatan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, agar berkenan kiranya menetapkan hari persidangan untuk itu seraya memanggil pihak yang berkaitan serta menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut;

MENGADILI

- Menerima dan mengabulkan Keberatan yang diajukan Pemohon Keberatan;
- Membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan Nomor: 056/Arbitrase/BPSK.Mdn tanggal 12 Oktober 2023;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Pemohon Keberatan tersebut;

A. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Termohon Keberatan untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Termohon Keberatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*)/N.O;
2. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis hakim Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

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

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

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

A. Tentang Identitas Termohon keberatan

1. Bahwa setelah dibaca dan dicermati mengenai identitas Termohon Keberatan pada Gugatan Keberatan, pada identitas agama tertulis Halaman 12 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BUDDHA, sesuai dengan identitas (KTP) Termohon Keberatan, agama adalah KRISTEN.

2. Bahwa atas identitas agama Termohon Keberatan yang tidak sesuai dengan Agama dari Termohon Keberatan, maka Termohon Keberatan meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menerima keberatan Termohon Keberatan tentang identitas agama sebab Termohon Keberatan sangat dirugikan dengan status identitas keagamaan yang disebut Pemohon Keberatan.

3. Bahwa dimohonkan kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini, agar dapat mengabulkan permohonan keberatan atas kesalahan identitas agama Termohon Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan.

A. Tentang Gugatan Keberatan dari Pemohon Keberatan di Pengadilan Negeri.

1. Bahwa sesuai Pasal 6 ayat (3) PERMA Nomor 01 Tahun 2006 mengenai Tata cara Pemeriksaan Keberatan, bahwa "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."

2. Bahwa dalam semua dalil Gugatan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan tidak ada satupun yang sesuai dengan Pasal 6 ayat (3) PERMA Nomor 01 Tahun 2006, maka mohon Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini untuk menolak pembatalan putusan BPSK Kota Medan No 56/Arbitrase/2023/BPSK.Mdn.

B. Dalam Putusan BPSK

1. Dalam Eksepsi

I. Mengenai Eksepsi Wewenang BPSK

1. Bahwa setelah membaca Eksepsi **Pemohon Keberatan** pada halaman 2 sampai hal 4, pada angka 3 s/d 9 adalah suatu **pendapat dari Pemohon Keberatan yang keliru serta PICIK dalam menafsirkan isi** dari Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor **Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**



17/M-DSG/PER/4/2007 dengan mengesampingkan **filosofi, maksud serta tujuan dari Peraturan Menteri itu dibuat, yakni semata mata untuk menyelesaikan sengketa konsumen.**

2. Bahwa Majelis BPSK Kota Medan adalah berwenang memeriksa dan memutus Pengaduan a quo dan memenuhi syarat Pengaduan **Termohon Keberatan sesuai dengan Bab III Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor 17/M-DSG/PER/4/2007.**

3. Bahwa perlu kami terangkan, **Termohon Keberatan** memang terlebih dahulu mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Medan dengan Reg No. 132/Pdt.G/2023/PN-Mdn tanggal 20 Pebruari 2023. Setelah persidangan melalui tahap replik dan tidak ada PERDAMAIAN, **Termohon Keberatan** mencoba untuk menempuh penyelesaian melalui BPSK Kota Medan pada tanggal 9 Juni 2023. Oleh karena **Termohon Keberatan** telah mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Medan, maka pada tanggal 28 Juni 2023, **Majelis BPSK Kota Medan memberhentikan dengan tidak memeriksa pengaduan Termohon Keberatan** dan Majelis BPSK meminta kepada konsumen dan pelaku usaha agar menunggu penyelesaian di Pengadilan Negeri Medan terlebih dahulu.

4. Bahwa terhadap Perkara No.132/Pdt.G/2023/PN-Mdn ternyata Majelis Pengadilan Negeri Medan dalam pertimbangannya dalam eksepsi menerima eksepsi dengan alasan cacat formil (gugatan kabur dan tidak jelas) dan tidak mempertimbangkan lagi bukti-bukti dan keterangan saksi saksi dalam pokok perkara, kemudian **menyatakan gugatan Termohon Keberatan tidak dapat diterima (NO).**

5. Bahwa menurut Aristoteles, **tujuan dibentuknya hukum adalah untuk mewujudkan keadilan.**

6. Bahwa menurut Adam Smith, **prinsip paling pokok dari keadilan adalah prinsip tidak merugikan orang lain.**

7. Bahwa Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman Pasal 5 ayat (1) yang menegaskan :

“Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.”

8. Bahwa Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor 17/M-DAG/PER/4/2007 dibuat dengan tujuan untuk kebutuhan

Halaman 14 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**



penegakkan hukum perlindungan konsumen melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

9. Bahwa Pasal 11 huruf (d) Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor 17/M-DAG/PER/4/2007 yang berbunyi “gugatan belum pernah diputus oleh BPSK lain dan/atau pengadilan, yang dituangkan dalam surat pernyataan oleh penggugat”. **memiliki arti dan tujuan untuk mewujudkan kepastian hukum dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen** sehingga isi Pasal 11 huruf (d) Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor 17/M-DAG/PER/4/2007 **harus ditafsir dengan arti yakni sengketa konsumen yang dapat diajukan gugatan di BPSK adalah sengketa konsumen yang belum pernah diselesaikan oleh BPSK lain dan/ atau Pengadilan.**

10. Bahwa jika Pasal 11 huruf (d) Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor 17/M-DAG/PER/4/2007 **ditafsirkan secara picik seperti dalil Pemohon Keberatan**, yang mana menghilangkan hak dari Termohon Keberatan untuk mencari dan mendapatkan keadilan serta kepastian hukum dikarenakan “Putusan NO (Gugatan tidak dapat diterima) karena alasan formil dan pokok perkara yang tidak diperiksa Majelis Hakim”, Hal ini tentu saja **tidak sesuai dengan cita-cita keadilan dan tujuan dari pembuatan Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor 17/M-DAG/PER/4/2007 yakni untuk Penyelesaian Sengketa Konsumen.**

11. Bahwa oleh karena **pokok perkara dalam gugatan No.132/Pdt.G/2023/PN-Mdn tersebut tidak ditindaklanjuti oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk diperiksa dan diadili sehingga Putusan bersifat negatif dan tidak ada objek gugatan dalam putusan untuk dieksekusi.**

12. Bahwa **konsekuensi dari Putusan NO adalah status hubungan hukum subjek dan obyek hukum sama persis seperti sebelumnya, dianggap belum pernah ada perkara.** Maka sesuai hukum acara perdata, Penggugat dapat mengajukan gugatan baru.

13. Bahwa atas Putusan NO tersebut, **Termohon Keberatan kembali mengajukan Pengaduan pada BPSK kota Medan pada tanggal 12 September 2023, dan telah terdaftar dengan gugatan No.056/PEN/2023/BPSK.Mdn. Pada persidangan tanggal 27 September 2023, Termohon Keberatan dan Pemohon keberatan telah sepakat untuk penyelesaiannya secara Arbitrase.**



14. Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2023 Majelis BPSK Kota Medan telah sepakat dalam memutuskan dengan Putusan BPSK No.056/Arbitrase/2023/BPSK.Mdn.

15. Bahwa dalam menerima dan memutuskan Pengaduan, **Majelis BPSK telah Tepat dan benar** dalam menerima dan memutuskan /mempertimbangkan putusan **dem i Kepastian Hukum dan Keadilan dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen**, yang telah sesuai dengan fakta kebenaran Pengaduan **Termohon Keberatan**.

II. Mengenai Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa setelah membaca Eksepsi **Pemohon Keberatan** dalam pada halaman 5 sampai halaman 6, pada angka 1 s/d 6 menunjukkan dengan jelas **Pemohon Keberatan** selalu berusaha mengesampingkan **FAKTA bahwa Fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) atas nama Termohon Keberatan sudah disetujui oleh Bank Mestika, sudah diberitahukan kepada Tn Kamaruddin** selaku Direktur PT. Property Group Imperium i.c. **Pemohon Keberatan pada tanggal 22 Februari 2022** dan tinggal penandatanganan pengikatan jual beli.

2. Bahwa sampai akhir Maret 2022, **Pemohon Keberatan LALAI dalam menjalankan kewajibannya untuk hadir dan menandatangani Pengikatan Jual Beli** di Pekanbaru sesuai kesepakatan. Hal inilah **PENYEBAB UTAMA DAN AKAR MASALAH** menyebabkan kerugian konsumen, bukan surat dari Bank Mestika yang menginformasikan tidak dapat melanjutkan proses KPA atas nama **Termohon Keberatan** maupun peristiwa hukum lain selanjutnya tersebut yang mana **TIDAK AKAN PERNAH ADA** apabila Pemohon Keberatan menjalankan kewajibannya dalam menandatangani Pengikatan Jual Beli di Pekanbaru sesuai kesepakatan.

3. Bahwa Eksepsi **Pemohon Keberatan** dalam pada halaman 6, pada angka 7 menunjukkan dengan jelas **Pemohon Keberatan tidak mengerti / kurang memahami tatacara penyelesaian sengketa konsumen di BPSK** sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen jo Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 17/M-DAG/PER/4/2007 Tentang Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen serta Tata Cara Penyelesaian Sengketa Konsumen.

Halaman 16 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn



4. Bahwa Majelis BPSK Kota Medan telah tepat dan benar dalam memutus Pengaduan Termohon karena sudah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 17/M-DAG/PER/4/2007 Tentang Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen serta Tata Cara Penyelesaian Sengketa Konsumen.

5. Bahwa dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, hanya dikenal istilah Konsumen dan Pelaku Usaha.

6. Bahwa dalam Pasal 1 poin 10 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 17/M-DAG/PER/4/2007 pengertian Tergugat adalah pelaku usaha yang digugat oleh konsumen yang akan diselesaikan oleh BPSK.

7. Bahwa dalam Pasal 45 ayat 1 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, "setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum."

8. Bahwa Majelis BPSK telah mengikuti tata cara persidangan secara arbitrase di BPSK sehingga tidak mengikuti Hukum Acara Perdata di peradilan umum sebagaimana Eksepsi dari Pemohon Keberatan. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 53 UU Nomor 8 TAHUN 1999 jo Pasal 15 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 17/M-DAG/PER/4/2007 jo Pasal 19 sampai dengan Pasal 24 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 17/M-DAG/PER/4/2007.

9. Bahwa Tindakan Termohon Keberatan tidak menarik Bank Mestika sebagai pihak adalah sudah tepat karena KELALAIAN dari Pelaku Usaha i.c. PT Property Group Imperium i.c. Pemohon Keberatan untuk hadir dan menandatangani Pengikatan Jual Beli di Pekanbaru, yang merupakan SEBAB ASAL timbul kerugian konsumen i.c. Termohon Keberatan, maka tepat berdasarkan hukum, gugatan ganti rugi hanya ditujukan kepada PT Property Group Imperium.

10. Bahwa seandainya JIKA Pemohon Keberatan hadir dan melakukan penandatanganan Pengikatan Jual Beli di Pekanbaru sesuai kesepakatan sebelum masa persetujuan kredit berakhir, maka TIDAK

Halaman 17 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**



AKAN ADA SENGKETA antara Pemohon Keberatan dan Tergugat Keberatan.

Bahwa dari uraian, penjelasan dan semua argumentasi hukum diatas didasarkan pada fakta hukum, filosofi dan pendapat para ahli dibidangnya, sangat beralasan hukum Termohon Keberatan memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menerima alasan hukum Termohon Keberatan serta menolak eksepsi dan seluruh dalil-dalil dari Pemohon Keberatan.

2. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Termohon Keberatan mohon hal-hal yang telah dikemukakan "Dalam Eksepsi" diatas dianggap satu kesatuan pada bagian "Dalam Pokok Perkara" ini sehingga Termohon Keberatan tidak mengulangi satu persatu Jawaban "Dalam Eksepsi" pada bagian "Dalam Pokok Perkara" ini.

2. Bahwa pada bulan Desember 2021, Termohon Keberatan mendapatkan informasi bahwa ada dijual unit Apartemen yang bernama Skyview Setiabudi Apartement di Jalan Abdul Hakim No 7 (Pasar I) Setiabudi, Medan ;

3. Bahwa kemudian atas informasi tersebut Termohon Keberatan tertarik karena ada penawaran program penjualan unit Apartemen tersebut yakni dapat dibeli dengan cara mencicil melalui Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) Bank, dan mendapat garansi sewa selama 2(dua) tahun atas unit yang akan dibeli sejak serah terima unit dilakukan.;

4. Bahwa oleh karenanya pada Tanggal 20 Desember 2021 Termohon Keberatan melakukan pemesanan satu unit Apartemen (Skyview Setiabudi Apartement) pada Pemohon Keberatan dengan Type Studio, Luas 24 M² , Lantai 8 (delapan), Nomor 52, seharga Rp. 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah) dengan Voucher sebesar 30 Juta rupiah dan kemudian atas pemesanan tersebut Termohon Keberatan telah memberikan Booking Fee sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan Uang muka sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) kepada Pemohon Keberatan sebagaimana dalam Surat Pemesanan Unit Apartement Nomor : 00105 Tanggal 20 Desember 2021, dan kwitansi tanggal 27 Desember 2021;

Halaman 18 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa kemudian telah disepakati untuk pelunasan atas sisa dari harga pembelian Apartement tersebut diatas yakni sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), pembiayaannya dilakukan dengan cara KPA melalui Bank. Sehingga pada tanggal 17 Januari 2022, Termohon Keberatan telah melengkapi dan memberikan berkas-berkas dan persyaratan yang dibutuhkan untuk proses KPA tersebut ;

6. Bahwa selanjutnya Bank Mestika menginformasikan kepada Termohon Keberatan bahwa proses pengajuan KPA tersebut akan memakan waktu sekitar 2 minggu lamanya, oleh karenanya pada tanggal 28 Januari 2022, Termohon Keberatan beserta istri dan anak-anaknya telah datang ke Kota Medan dengan maksud untuk melakukan penandatanganan akad pembiayaan dan pengikatan jual beli tersebut;

7. Bahwa dalil Pemohon Keberatan dalam pokok perkara pada halaman 9 nomor 13 dan 14 haruslah ditolak. Hal tersebut disebabkan Istri dari Termohon Keberatan wajib hadir karena penandatanganan KPA harus mendapat persetujuan dan ditandatangani oleh istri. Oleh karena anak-anak dari Termohon Keberatan adalah balita (bayi berusia dibawah 5 tahun) yang tidak dapat ditinggal tanpa orang tua, maka terpaksa Termohon Keberatan membawa serta juga ke Medan. ;

8. Bahwa akan tetapi tanpa alasan yang jelas penandatanganan akad pembiayaan dan pengikatan jual beli tersebut belum dapat dilakukan dan kemudian pada tanggal 23 Februari 2022 barulah diinformasikan oleh pihak Bank Mestika kepada Termohon Keberatan bahwa Pemohonan kredit atas nama Termohon Keberatan telah disetujui. Akan tetapi, akad pembiayaan belum dapat ditandatangani dikarenakan Kerjasama (MOU) antara Pemohon Keberatan dengan Bank Mestika telah habis masa berlakunya dan belum diperpanjang sehingga untuk penandatanganan akad pembiayaan tersebut hanya dapat dilakukan setelah Kerjasama (MOU) antara Pemohon Keberatan dengan Bank Mestika diperpanjang ;

9. Bahwa atas hal tersebut diatas dan sementara Termohon Keberatan ada urusan pekerjaan yang mengharuskan Termohon Keberatan untuk kembali ke kota Pekanbaru maka pihak Bank mestika dan Pemohon Keberatan menyarankan untuk penandatanganan akad pembiayaan KPA dan pengikatan jual beli tersebut dilakukan di Kota Pekanbaru dan atas saran dari Pemohon Keberatan dan Bank Mestika tersebut, Termohon Keberatan setuju untuk penandatanganan akad

Halaman 19 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**

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

pembiayaan KPA dan pengikatan jual beli tersebut dilakukan di Kota Pekanbaru ;

10. Bahwa akan tetapi sampai pada batas waktu persetujuan kredit KPA dari BANK Mestika habis, Pemohon Keberatan maupun kuasanya tidak hadir di Kota Pekanbaru untuk penandatanganan pengikatan jual beli tersebut ;

11. Bahwa kemudian Termohon Keberatan mengirimkan surat kepada Bank Mestika untuk mendapatkan penjelasan mengenai gagalnya Akad Pembiayaan Fasilitas Kredit KPA tersebut dilakukan sebagaimana dalam Surat Nomor 110/KH-WW/P/XI/2022 Tanggal 07 November 2022 ;

12. Bahwa atas surat Termohon Keberatan tersebut Bank Mestika mengirimkan balasan kepada Termohon Keberatan sebagaimana dalam Surat tertanggal 7 Desember 2022 yang isinya dikutip sebagai berikut :

1. Pada tanggal 22 Februari 2022 saya selaku pimpinan bank Mestika Cab. Pembantu Medan Marelان telah menyampaikan kepada Tn. Kamaruddin selaku Direktur PT. Property Group Imperium bahwasanya Fasilitas Kredit KPA atas nama Williem Wirawan telah disetujui bank. Namun dikarenakan kerjasama MOU antara pihak PT. Property Group Imperium dan PT. Bank Mestika Dharma Tbk. telah berakhir sejak akhir tahun 2021 dan sedang dalam proses perpanjangan kerjasama (MOU) maka saat itu pengikatan Kredit belum dapat dilakukan.

2. Sehubungan dengan calon nasabah (Tn. Williem Wirawan) telah kembali ke daerah domisili di Pekanbaru pada saat proses perpanjangan MOU, bank telah melakukan kordinasi dengan Tn. Kamaruddin dan disetujui bahwasanya pengikatan jual beli akan dilakukan di Pekanbaru.

3. Perjanjian Kerjasama (MOU) antara PT. Property Group Imperium selaku Developer dan PT. Bank Mestika Dharma Tbk. ditanda tangani pada tanggal 7 maret 2022.

4. Pada tanggal 18 maret 2022 bank melakukan Follow Up kepada Tn. Kamaruddin terkait AJB yang akan dilakukan di Pekanbaru dan dari informasi yang

Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**

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)



diperoleh melalui Chat Whatsapp, Tn. Kamaruddin menyampaikan akan membuat kuasa Jual dari Perseroan untuk mewakili dalam proses jual beli dengan Tn. Willian Wirawan melalui Notaris Lodewik yang berkedudukan di Pekanbaru. Namun hingga batas waktu persetujuan kredit bank telah berakhir, dari pihak Developer/ Kuasa Perseroan tidak hadir untuk melakukan proses AJB di Pekanbaru.

13. Bahwa atas hal tersebut diatas dikuatkan oleh fakta dan bukti dari tangkapan layar isi chat percakapan melalui whatsapp antara Tn Kamaruddin selaku Direktur dari PT Property Group Imperium i.c. **Pemohon Keberatan** dan Tn. Arianto Gonardi selaku Pimpinan Cabang Pembantu Bank Mestika Cabang Medan Marelان.

14. Bahwa atas hal tersebut diatas, **Termohon Keberatan** melalui kuasanya telah mengirimkan surat somasi kepada **Pemohon Keberatan** yang tujuannya untuk penyelesaian secara musyawarah sebagaimana dalam surat Nomor 111/KH-WW/S/XII/2022 tertanggal 12 Desember 2022 dan Nomor 112/KH-WW/S/II/2023 tertanggal 10 Januari 2023, Akan tetapi, atas somasi **Termohon Keberatan** tersebut, **Pemohon Keberatan** memberikan tanggapan yang pada pokoknya **Pemohon Keberatan** menolak mengembalikan Booking fee dan uang muka yang telah dibayarkan oleh **Termohon Keberatan** kepada **Pemohon Keberatan** sebagaimana dalam surat Nomor 001/NP-S/II/2023 tanggal 13 Januari 2023. ;

15. Bahwa **Termohon Keberatan** yang telah membayar Booking fee, DP, serta melengkapi semua syarat yang dibutuhkan untuk proses KPA, membawa istri dan anak-anak ke Medan untuk melakukan proses penandatanganan Akad Kredit, maka **Termohon Keberatan** dapat disebut sebagai pembeli yang beritikad baik.

16. Bahwa Bahwa oleh karena **Termohon Keberatan** disebut sebagai pembeli yang beritikad baik maka **Termohon Keberatan harus dilindungi Undang-undang** sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I.** yaitu putusan No.34 K/Sip/1956 tanggal 1 Agustus 1956 jo. putusan No.157 K/Sip/1956 tanggal 10 Januari 1957 jo. putusan No.242 K/Sip/1958 tanggal 5 November 1958 jo. putusan No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 jo. putusan No.1237 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1976 jo. putusan No.52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975 jo. putusan No.821 K/ Sip/1974 tanggal 23 April 1976 (lihat Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II,

Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**



Proyek Yurisprudensi Mahkamah Agung, 1977 halaman 124) jis. putusan No.3101 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 (lihat Yurisprudensi MARI, 1996, halaman 26) yang pada pokoknya setiap pembeli beritikad baik harus dilindungi;

17. Bahwa oleh karena **KELALAIAN Pemohon Keberatan** dalam menjalankan kewajibannya, yakni tidak hadir di Pekanbaru untuk melakukan Penandatanganan Akad Pembiayaan KPA hingga pada batas waktu yang telah ditentukan Bank Mestika berakhir, sebagaimana yang telah disepakati. Hal mana perbuatannya tersebut telah menyebabkan kerugian bagi **Termohon Keberatan** dan telah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara dan pasal 1366 KUHPerdara yang isinya adalah sebagai berikut :

Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan: “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Pasal 1366 KUHPerdara menyatakan: “Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya.” ;

18. Bahwa oleh karena tindakan yang dilakukan oleh **Pemohon Keberatan** tersebut diatas adalah Perbuatan Melawan Hukum, telah mengakibatkan kerugian bagi **Termohon Keberatan** baik Moril maupun Materil yakni sebagai berikut :

1. Kerugian Materil :
 - Booking Fee yang telah dibayarkan **Termohon Keberatan** kepada **Pemohon Keberatan** sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) dan Uang muka sebesar Rp. 45.000.000,- (Empat puluh lima juta rupiah) sehingga totalnya adalah sebesar Rp 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah).;
 - Kerugian **Termohon Keberatan** atas biaya akomodasi selama di Medan dengan total sebesar Rp 36.640.000 (Tiga puluh enam juta enam ratus empat puluh ribu rupiah).;

Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian **Termohon Keberatan** atas biaya tiket pesawat Pekanbaru – Medan – Pekanbaru dengan total sebesar Rp 8.944.140 (Delapan juta sembilan ratus empat puluh empat ribu seratus empat puluh rupiah).;

2. Kerugian Moril

- Kerugian **Termohon Keberatan** atas hilangnya pendapatan atas kenaikan harga jual unit apartemen sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) per tahun. Nilai kenaikan harga jual tersebut penggugat dasarkan pada harga jual di akhir tahun 2021 sebesar Rp 430.000.000 (Empat ratus tiga puluh juta rupiah), harga jual di akhir tahun 2022 sebesar Rp 490.000.000 (Empat ratus sembilan puluh juta rupiah), Sehingga apabila **Termohon Keberatan** perhitungkan, kenaikan harga jual unit dianggap sama selama 15 tahun masa KPA, maka total kerugian hilangnya pendapatan atas kenaikan harga jual unit yakni sebesar Rp 900.000.000 (Sembilan ratus juta rupiah).;
- Kerugian **Termohon Keberatan** atas hilangnya pendapatan atas garansi sewa unit apartemen selama 2 (dua) tahun yakni sebesar Rp 54.000.000 (Lima puluh empat juta rupiah);
- Kerugian **Termohon Keberatan** atas beban pikiran selama belum selesainya proses pembelian unit apartemen, dan *shock* ketika menerima surat pembatalan, selain daripada itu, Penggugat juga merasa malu kepada saudara, keluarga, rekan bisnis, karena dianggap tidak mampu mempertahankan haknya. Yang mana kesemuanya itu jika dinilai dengan materi tidaklah ternilai harganya namun dapat diperhitungkan dalam sejumlah uang sebesar Rp 1.000.000.000 (Satu milyar rupiah).;

19. Bahwa oleh karena kerugian **Termohon Keberatan nyata, terperinci dan terbukti** maka Pengadilan Negeri Medan **harus menghukum Pemohon Keberatan** membayar kerugian **Termohon Keberatan** sesuai **Pasal 1365, 1366 KUHPerdara dan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I.** yaitu putusan No.117 K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971 jo. putusan No.598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 jo. putusan No.1157 K/Sip/1971 tanggal 26 Januari 1972 jo. putusan No.791 K/Sip/1972 tanggal 25 Pebruari 1973 jo. putusan No.51 K/Sip/1974 tanggal 20 Mei 1975 jo. putusan No.459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975.

Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**



20. Bahwa agar gugatan ini nantinya tidak sia-sia (illusioir) dikemudian hari dan ada kekhawatiran **Pemohon Keberatan** mengasingkan hartanya dan untuk menjamin kerugian **Termohon Keberatan** dibayar oleh **Pemohon Keberatan**, maka berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I.** yaitu putusan No.2470 K/Pdt./1984 tanggal 6 Januari 1986 jo. PT. Jakarta No.667/1983 tanggal 31 Maret 1984 jo. PN Jakarta Pusat No.227/1982 tanggal 17 Mei 1983 beralasan menurut hukum **Termohon Keberatan** memohon dengan hormat kepada Ketua/Anggota Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar kiranya berkenan terlebih dahulu meletakkan **Sita Jaminan (conservatoir beslag)** terhadap satu unit apartemen (Skyview Setiabudi Apartement) Lantai 8 No 52 tersebut di atas yang terletak di Jalan Abdul Hakim No 7 (Pasar I) Tanjung Sari, Setiabudi, Kecamatan Medan Selayang, Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana dalam surat pemesanan Nomor : 00105 Tanggal 20 Desember 2021, dan terhadap harta bergerak dan harta tidak bergerak milik **Pemohon Keberatan** baik yang ada sekarang maupun yang ada dikemudian hari yang rinciannya akan kami mohonkan dalam surat permohonan sita tersendiri. Permohonan **Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** tersebut **telah sesuai dengan Pasal 261 R.Bg./ 227 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.5 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 jjs. putusan No.1121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972:**

21. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung dengan bukti-bukti yang autentik dan fakta - fakta hukum, maka berdasarkan **Pasal 191 R.Bg./180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.4 Tahun 2001** beralasan menurut hukum dimohonkan kepada Ketua/Anggota Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan Putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada upaya hukum Kasasi.;

22. Bahwa semua dalil **Pemohon Keberatan** dalam pokok perkara pada halaman 6 sampai dengan 9 nomor 1 sampai dengan 12 haruslah ditolak. Hal tersebut didasarkan pada fakta-fakta hukum dan **Termohon Keberatan** telah dapat membuktikan dalil-dalil **Kerugian Konsumen i.c Termohon Keberatan itu berasal dari perbuatan hukum Pelaku Usaha i.c. Pemohon Keberatan yang LALAI dalam menjalankan**

Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya, yakni TIDAK HADIR di Pekanbaru untuk melakukan Penandatanganan Pengikatan Jual Beli dan Akad Pembiayaan KPA hingga pada batas waktu yang telah ditentukan Bank Mestika berakhir, sebagaimana yang telah disepakati.

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas yang didukung dengan argumentasi dan fakta-fakta hukum yang telah dikemukakan, sangat beralasan hukum **Termohon Keberatan** memohon kepada **Majelis Hakim Yang Mulia** yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, agar berkenan kiranya menetapkan dan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi

1. Menolak Eksepsi dari Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menerima Keberatan dari Termohon Keberatan atas kesalahan identitas.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Keberatan dari Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Pemesanan Unit Apartement Nomor : 00105 Tanggal 20 Desember 2021, dan kwitansi tanggal 27 Desember 2021 ;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum final dan mengikat Putusan Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan Nomor 056/Arbitrase/2023/BPSK.Mdn tanggal 12 Oktober 2023;
4. Menyatakan Termohon Keberatan adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan Pemohon Keberatan melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar kepada Termohon Keberatan seketika dan sekaligus pada saat perkara a quo diputus berkekuatan hukum tetap sebesar Rp 82.784.140 (Delapan puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu seratus empat puluh rupiah).;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoire beslag) terhadap satu unit apartemen (Skyview Setiabudi Apartement) Lantai 8 No 52 tersebut di atas yang terletak di Jalan Abdul Hakim No 7 (Pasar I)

Halaman 25 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**

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

Tanjung Sari, Setiabudi, Kecamatan Medan Selayang, Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana dalam surat pemesanan Nomor : 00105 Tanggal 20 Desember 2021. ;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada upaya hukum kasasi.

9. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang , bahwa untuk membuktikan dalil keberatannya, Pemohon telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT. PROPERTY GROUP IMPERIUM" Nomor 105 tertanggal 23 April 2009, dibuat dihadapan Mimin Rusli, S.H. Notaris di Medan, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan HAM R.I Nomor: AHU-46583.AH.01.01 tertanggal 28 September 2009 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan PT. PROPERTY GROUP IMPERIUM, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Berita Akta Acara Rapat PT. PROPERTY GROUP IMPERIUM No. 06 yang dibuat dihadapan Ihdina Nida Marbun, S.H., M.Kn, Notaris di Medan tertanggal 26 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Salinan Akta Persetujuan dan Kuasa No. 11 tanggal 27 Oktober 2022 dibuat dihadapan Ihdina Nida Marbun, S.H., Notaris di Medan, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy salinan Putusan perkara Perdata No. 132/Pdt.G/2023/PN.Mdn tanggal 15 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Pemesanan Nomor 00105 tanggal 20 Desember 2021, atas nama Pemesan Williem Wirawan, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy kwitansi Pembayaran Booking Fee sebesar Rp. 5.000.000,- tertanggal 20 Desember 2021, atas nama Pemesan Williem Wirawan, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Surat Pernyataan Pembelian Unit tertanggal 27 Desember 2021 atas nama Williem Wirawan, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy kwitansi Pembayaran DP (uang muka) sebesar Rp. 45.000.000,- tertanggal 27 Desember 2021 atas nama Williem Wirawan, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy Surat dari PT. Bank Mestika Dharma, Tbk, No. 001/SK-BMD/120/2022 tertanggal 4 Juli 2022 kepada Williem Wirawan perihal Penolakan Permohonan Fasilitas KPA Williem Wirawan, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy Surat Pemberitahuan dari PT. Property Group Imperium Nomor 01.08-52/SP/PGI-SSB/IX/2022 tanggal 14 September 2022 berikut lampiran informasi cicilan dan pembayaran ditujukan kepada Williem Wirawan, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;

Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotocopy Bukti Pengiriman (resi pos) Surat Pemberitahuan kepada Willièm Wirawan, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;

13. Fotocopy Surat dari PT. Property Group Imperium Nomor 01.08.52/SPP/PGI-SSB/IX/2022 tertanggal 28 September 2022 perihal Pembatalan Pembelian/ Pemesanan Unit Skyview Setiabudi Apartemen Medan ditujukan kepada Willièm Wirawan, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;

14. Fotocopy Bukti Pengiriman (resi pos) Surat Pemberitahuan kepada Willièm Wirawan, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;

15. Fotocopy Surat Tanggapan atas Somasi dari Kuasa Hukum PT. Property Group Imperium kepada Kuasa Hukum Willièm Wirawan Nomor 001/NP-S/II/2023 tanggal 12 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;

16. Fotocopy Perjanjian Kerjasama Developer Nomor 037/PKS/BMD-KPO/III/2022 tanggal 07 Maret 2022 antara PT. Property Group Imperium dengan PT. Bank Mestika Dharma, Tbk, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;

17. Fotocopy berita acara sidang Pengaduan Nomor 031/PEN/2023/BPSK.Mdn, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;

18. Fotocopy salinan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Medan No. 056/Arbitrase/2023/BPSK.Mdn tanggal 12 Oktober 2023 antara Willièm Wirawan melawan PT. Property Group Imperium, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat-surat diatas telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan kecuali bukti surat P-8 , P-10 sampai dengan P-17 hanya fotocopy ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil keberatannya , Pemohon telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu Diansyah Yusuf dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan PT Property Group Imperium dan saksi pernah bekerja di PT tersebut dengan jabatan sebagai Manager Marketing ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Willièm Wirawan dan Willièm Wirawan pernah memesan apartemen pada Perusahaan PT Property Group Imperium namun saksi tidak pernah berkomunikasi langsung dengan Willièm Wirawan ;
- Bahwa yang menghandel costumer Willièm Wirawan adalah staf saksi bernama Kevin sebagai staf marketing ;
- Bahwa yang diserahkan Willem Wirawan pada waktu mengajukan pemesanan apartemen berkas-berkas untuk diproses KPA kepada pihak bank ;
- Bahwa Willièm Wirawan ada menyerahkan booking Fee sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan DP/ panjar sebesar Rp 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dengan total keseluruhan sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada pihak Developer PT Propertu Group Imperium ;

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**

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 Williem Wirawan akan melunasi pembayaran pemesanan apartemen dengan cara KPA/Kredit Pemilikan Apartemen dari Perbankan (Bank Mestika);
- Bahwa saksi pernah melakukan follow up kepada pihak bank terkait proses KPA atas nama Williem Wirawan dan jawaban yang diterima saya pihak bank menyatakan aman pak tidak ada masalah;
- Bahwa sepengetahuan saksi KPA Williem Wirawan ditolak Bank Mestika;
- Bahwa saksi pernah melihat dan membaca surat penolakan KPA atas nama Williem Wairan dari Bank Mestika, yang diperoleh saya dari admin perusahaan dan saya membenarkan bahwa surat yang dibacanya tersebut adalah surat yang dijadikan bukti P-10 dan saya membenarkan bukti P-10 tersebut;
- Bahwa dalam form Pemesanan Apartemen dicantumkan klausul bahwa apabila KPA ditolak oleh pihak perbankan maka uang yang telah diserahkan kepada pihak PGI menjadi hangus;
- Bahwa sepengetahuan saksi apabila perbankan menyetujui KPA Konsumen maka akan diterbitkan dalam bentuk surat persetujuan kredit atau sering disebut SP3K dari bank;
- Bahwa Perjanjian Jual Beli akan ditandatangani oleh konsumen dengan developer apabila permohonan KPA/Kredit disetujui oleh pihak Apakah saudara pernah mengetahui tentang adanya Surat Pemberitahuan Perbankan dengan bentuk SP3K (surat penegasan persetujuan kredit), dan apabila tidak melalui fasilitas perbankan, maka setelah sepakat dengan termin perbayaran maka dilakukan tanda tangan PJBnya tanpa perlu ada persetujuan pihak bank;
- Bahwa penolakan KPA oleh bank Mestik Dharma (P-10) sudah diberitahukan kepada Williem Wirawan dan juga diberikan kepada Develover;
- Bahwa sepengetahuan saksi apabila permohonan KPA ditolak pihak Bank maka seharusnya DP dan Booking Fee akan hangus, namun biasanya management PT Properti Group Imperium memberikan beberapa opsi kepada calon konsumen seperti melakukan pembayaran chas bertahap secara langsung kepada PGI dengan bertahap dalam jangka waktu beberapa lama sesuai kesepakatan;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tentang adanya Surat Pemberitahuan adanya surat Penolakan KPA yang disampaikan oleh PGI (PT Properti Group Imperium) kepada Wiliem Wirawan (bukti P-11 dan P-13);

Halaman 28 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn

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 adanya komunikasi antara direktur PGI dengan pihak bank mestika;
- Bahwa yang melakukan komunikasi dengan pihak bank berkaitan dengan KPA konsumen atas nama Willièm Wirawab adalah Direktur PGI dan bawahan saya yang bernama Kevin;
- Bahwa saksi pernah melakukan pertemuan dengan kuasa hukum Willièm Wirawan sebanyak dua kali, yang mana dipertemuan tersebut saya menawarkan beberapa opsi untuk menyelesaikan permasalahan penolakan KPA atas nama Willièm Wirawan;
- Bahwa persetujuan ataupun penolakan KPA sepenuhnya merupakan kewenangan dari pihak perbankan dan Developer tidak pernah ikut campur dan tidak mengetahui apa alasannya dan selalu alasan internal pihak perbankan;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui dan tidak pernah melihat bukti T-5;
- Bahwa Antara Willièm Wirawan dengan Develover PGI /Skyview Apartemen sampai sekarang belum ada tanda tangan perjanjian apapun itu, yang ada hanya surat pemesanan apartemen;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Termohon telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

- | 1. Fotocopy | Putusan | Arbitrase | BPSK | No. |
|---|---------|-----------|------|-----|
| 056/ARBITRASE/2023/BPSK.Mdn. tanggal 12 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda Bukti T – 1. | | | | |
| 2. Fotocopy Surat Pemesanan Nomor 00105 tanggal 20 Desember 2021 atas nama Pemesan Termohon Keberatan, selanjutnya diberi tanda Bukti T – 2. | | | | |
| 3. Fotocopy KWITANSI Pembayaran Down Payment (DP) tanggal 27 Desember 2021 Nomor Pembayaran BCA660.PGI.2021.12.082 sebesar Rp 50.000.000, selanjutnya diberi tanda Bukti T – 3. | | | | |
| 4. Fotocopy Permintaan Surat atau Pernyataan Kepada Yth. Bapak Arianto Gonardi Pimpinan Cabang Pembantu Bank Mestika Cabang Medan Marelan, Nomor 110/KH-WW/P/XI/2022, tanggal 07 November 2022, selanjutnya diberi tanda Bukti T – 4. | | | | |
| 5. Fotocopy Surat Bank Mestika Penyampaian Tanggapan Atas Surat atau Pernyataan, tanggal 7 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda Bukti T – 5. | | | | |
| 6. Fotocopy Surat SOMASI Kepada Yth, PIMPINAN PT. PROPERTY GROUP IMPERIUM, Nomor 111/KH-WW/S/XI/2022, tanggal 12 Desember 2022., selanjutnya diberi tanda Bukti T – 6. | | | | |
| 7. Fotocopy Surat SOMASI (terakhir), kepada Pimpinan PT. PROPERTY GROUP IMPERIUM Medan, Nomor 112/KH-WW/S/I/2023, tanggal 10 Januari 2023., selanjutnya diberi tanda Bukti T – 7. | | | | |
| 8. Fotocopy Surat TANGGAPAN ATAS SOMASI, No. 001/NP-S/I/2023, tanggal 12 Januari 2023., selanjutnya diberi tanda Bukti T – 8. | | | | |

Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy 1 SET GUEST FOLIO, Adi Mulia HOTEL Tanggal 4 November 2022, Guest Name WILLIEM WIRAWAN, selanjutnya diberi tanda Bukti T – 9.

10. Fotocopy pembayaran tiket LION AIR (Etiket Itinerary/ Receipt, Tiket Pesawat Pekanbaru - Medan, dan Medan - Pekanbaru, selanjutnya diberi tanda Bukti T – 10.

11. Fotocopy hasil Percakapan melalui Whatsapp antara Kamaruddin selaku Direktur PT Property Group Imperium i.c. Pemohon Keberatan dengan Saudara Arianto Gonardi sebagai Kepala Cabang Pembantu Bank Mestika Cabang Medan Marelan, selanjutnya diberi tanda Bukti T – 11.

12. Fotocopy Surat Pernyataan Pembelian Unit Skyview Setiabudi Apartment TANPA TANGGAL dan CORETAN, selanjutnya diberi tanda Bukti T – 12.

13. Fotocopy Hasil Pengecekan hasil check resi www.posindonesia.co.id/tracking Tracking Pos Indonesia No. Tracking P2209130121061 tanggal pengiriman 2022-09-13 15:38:23, selanjutnya diberi tanda Bukti T – 13 ;

14. Fotocopy Hasil Pengecekan hasil check resi www.posindonesia.co.id/tracking Tracking Pos Indonesia No. Tracking P2209290108082 tanggal pengiriman 2022-09-29 15:04:03, selanjutnya diberi tanda Bukti T – 14 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat diatas telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan yang aslinya dipersidangan kecuali bukti T-4,T-6,T-7 dan bukti T-11 sampai dengan T-14 hanya berupa fotocopy dan Print out ;

Menimbang,bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya , Termohon telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu Septian Harizki Nasution yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan dengan Willièm Wirawan dan tidak ada hubungan pekerjaan ;
- Bahwa pekerjaan saksi saat ini mmebuka usaha toko roti ;
- Bahwa Saudara Willièm Wirawan ada memesan unit Apartemen di SKYVIEW SETIABUDI karena pernah diminta Sdr Willièm Wirawan untuk membantu mengantarkan berkas pemesanan unit Apartemen ke Skyview Setiabudi pada tanggal 4 Januari 2022.
- Bahwa Lokasi pengantaran berkas pemesanan tersebut adalah di Jalan Abdul Hakim Nomor 7 Setiabudi.
- Bahwa bahwa saksi pernah berjumpa dengan Sdr Willièm Wirawan pada akhir Januari 2022 di toko roti Saya, saat Sdr Willièm Wirawan membeli roti.
- Bahwa pada akhir Januari 2022, Sdr Willièm Wirawan datang ke Medan bersama keluarga yaitu istri dan anak anaknya.
- Bahwa pada saat tersebut mendapat informasi Sdr Willièm Wirawan datang ke Medan untuk proses penandatanganan KPA Bank Mestika.

Halaman 30 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui dan melihat bukti T-2 yakni Surat Pemesanan Nomor 000105 tanggal 20 Desember 2021 dan T-3 yakni Kwitansi Pembayaran Down Payment tanggal 27 Desember 2021
- Bahwa saksi mengetahui pembatalan pembelian apartemen karena pihak Skyview tidak datang ke Pekanbaru untuk teken.
- Bahwa saksi mengetahui mengenai putusan BPSK yang dimenangkan oleh Sdr Williem Wirawan.
- Bahwa adapun nilai kerugian yang harus dibayar oleh PT Property Group Imperium adalah sekitar Rp 82.000.000 (Delapan puluh dua juta rupiah).

Menimbang, bahwa Pemohon dan Termohon mengajukan kesimpulan tanggal 30 Nopember 2023 ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

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

Menimbang, bahwa dalam Keberatan Pemohon telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

1. Bahwa BPSK Kota Medan salah mempertimbangkan Eksepsi tentang BPSK Kota Medan tidak berwenang memeriksa dan memutuskan Pengaduan A quo karena Pengaduan/gugatan tidak memenuhi syarat pengaduan gugatan di BPSK ;
2. Bahwa BPSK Kota Medan salah dan keliru dalam memutus gugatan karena tidak mempertimbangkan Eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) seharusnya Termohon keberatan harus menarik dan mengikutkan PT Bank Mestika Dharma Tbk sebagai pihak dalam gugatannya ;

Menimbang, bahwa Termohon keberatan juga telah mengajukan eksepsi tentang Identitas Termohon keberatan menyangkut agama Termohon tertulis Budha seharusnya agamanya Kristen dalam Keberatan BPSK Pemohon ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Pemohon Keberatan pada angka – 1 (satu) , Majelis mempertimbangkan sebagai berikut bahwa setelah Majelis membaca dan mempelajari berkas perkara aquo sudah memasuki materi pokok perkara harus perlu pembuktian terlebih dahulu apakah permasalahan antara Pemohon/ Pelaku Usaha dan Termohon/ Konsumen masuk dalam sengketa konsumen atau sengketa keperdataan ;

Halaman 31 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang kurang pihak tentang gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) seharusnya Termohon keberatan harus menarik dan mengikutkan PT Bank Mestika Dharma Tbk sebagai pihak dalam gugatannya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat untuk menentukan pihak-pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam suatu gugatan perdata adalah merupakan hak penuh dari Penggugat yang dianggapnya sebagai pihak yang merugikan Penggugat dalam hal ini Termohon merasa dirugikan dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tentang Identitas Termohon keberatan menyangkut agama Termohon tertulis Budha seharusnya agamanya Kristen dalam Keberatan BPSK Pemohon ;

Menimbang, bahwa terhadap kesalahan penulisan agama dalam gugatan Pemohon Keberatan tidak menyebabkan gugatan atau Keberatan Pemohon dinyatakan tidak dapat diterima karena dapat direnvoy (diperbaiki) kemudian diparaf pada penulisan yang salah tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan pertimbangan eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat eksepsi dari Pemohon dan Termohon keberatan haruslah dinyatakan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan materi keberatan dari Pemohon, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah secara formal permohonan keberatan dari Pemohon tersebut dapat diterima atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 56 ayat (2) Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen jo pasal 5 ayat (1) PERMA Nomor 1 tahun 2006 tentang Tata Cara Mengajukan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen ditentukan bahwa tenggang waktu mengajukan keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen selama 14 (empat belas) hari, terhitung sejak Pelaku Usaha atau Konsumen menerima pemberitahuan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, sedangkan yang dimaksud "Hari" dalam pasal 1 angka 1 PERMA Nomor 1 tahun 2006 adalah "hari kerja";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari berkas perkara aquo ternyata bahwa putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor 056/Arbitrase/2023/BPSK.Mdn diputuskan pada tanggal 12 Oktober 2023 dan telah diberitahukan kepada Pemohon Keberatan (dahulu Termohon/Pelaku Usaha) pada tanggal 19 Oktober 2023 , sedangkan permohonan Pemohon keberatan diajukan pada tanggal 26 Oktober 2023 , dengan demikian maka Permohonan keberatan diajukan oleh Pemohon masih

Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tenggang waktu empat belas hari kerja sejak putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dibeitahukan, oleh karenanya secara formal permohonan keberatan tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan terhadap hal-hal apa saja yang dapat diajukan keberatan;

Menimbang, bahwa menurut pasal 6 ayat (3) PERMA Nomor 1 tahun 2006, *keberatan terhadap putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dapat diajukan apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:*

- Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;
- Setelah putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen diambil, ditemukan dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh pihak lawan, atau;
- Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa;

Menimbang, bahwa materi keberatan dari Pemohon pada pokoknya adalah Pemohon tidak menerima putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Medan Nomor 056/Arbitrase/2023/BPSK.Mdn tanggal 12 Oktober 2023 dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa Majelis BPSK Kota Medan keliru dan salah dalam memberikan pertimbangannya pada halaman 17 point 7 yang menyebutkan *"menimbang, berdasarkan bukti pelaku usaha yaitu surat No. 001/SK-BMD/120/2022 tanggal 04 Juli 2022 ternyata Bank Mestika Dharma telah menolak KPA Konsumen akibat Pelaku Usaha tidak melakukan Akad perjanjian Pembiayaan yang dijanjikan ditanda tangani di Pekanbaru"*, padahal secara jelas dan terang dalam Surat No. 001/SK-BMD/120/2022 tanggal 04 Juli 2022 secara terang dan tegas PT. Bank Mestika Dharma, Tbk menyebutkan ***"PT. Bank Mestika Dharma, Tbk tidak dapat melanjutkan Proses KPA atas nama Williem Wirawan berdasarkan keputusan internal PT. Bank Mestika Dharma, Tbk"*** (vide bukti T-9)
- Bahwa menurut Pemohon tidak ada satu fakta maupun bukti yang menunjukkan adanya kesepakatan dari Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan maupun dengan PT. Bank Mestika Dharma, Tbk yang akan melakukan penandatanganan Akta/akad pembiayaan KPA di Pekanbaru, sehingga jelas dan terang Majelis BPSK Kota Medan hanya mempertimbangkan dalil-dalil Termohon Keberatan tanpa mempertimbangkan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti surat yang telah diajukan dalam perkara a quo secara berimbang bahkan Pemohon Keberatan tidak ada mengetahui adanya rencana penandatanganan akad pembiayaan KPA di Pekanbaru seperti yang dipertimbangkan Majelis BPSK Kota Medan, maka tidak ada dasar dan alasan hukum bagi

Halaman 33 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Keberatan untuk melakukan penandatanganan Akad Pembiayaan KPA di Pekanbaru, karena Pemohon Keberatan tidak memiliki kaitan apapun atas keputusan PT. Bank Mestika Dharma, Tbk yang menolak permohonan KPA atas nama Willièm Wirawan tersebut;

- Bahwa Majelis BPSK Kota Medan telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangannya di halaman 18 point 13 yang menyebutkan *"Menimbang, berdasarkan UU RI No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dimana Pelaku Usaha telah mengecewakan konsumen tidak sesuai dengan janji saat memberikan promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut"*, secara jelas dan terang sesuai dengan fakta dipersidangan dimana Pemohon Keberatan tidak pernah memberikan janji apapun kepada Termohon Keberatan berkaitan dengan penjualan unit apartemennya ataupun berkaitan dengan proses dan/atau persetujuan KPA atas apartement tersebut, tegasnya Pemohon Keberatan tidak pernah melakukan promosi penjualan yang ditawarkan kepada Termohon Keberatan, hal tersebut juga tidak pernah didalilkan oleh Termohon Keberatan baik dalam Pengaduan No. 031/PEN/2023/BPSK.Mdn dan Pengaduan No. 056/ PEN/ 2023/BPSK.MEDAN maupun Gugatan Perdata No. 132/ Pdt.G/ 2023/ PN.Mdn, sehingga jelas pertimbangan tersebut tidak berdasarkan hukum dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dipersidangan, sehingga sangat beralasan putusan BPSK Kota Medan tersebut dibatalkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan;
- Bahwa selain pertimbangan tersebut diatas, ternyata Majelis BPSK Kota Medan telah salah dalam memberikan pertimbangannya pada halaman 18 point 15 yang menyebutkan *"Majelis BPSK melihat eksepsi Pelaku Usaha mengatakan bahwa perkara a quo telah pernah diajukan di BPSK No. 031/PEN/2023/BPSK.Mdn tanggal 9 Juni 2023 adalah belum mempunyai keputusan karena saat itu perkara konsumen sedang disidangkan di Pengadilan Negeri Medan terhadap perkara No. 132/Pdt-G/2023/PN-Mdn maka BPSK memberhentikan dengan tidak memeriksa perkara tersebut dan ternyata perkara tersebut putusannya adalah N.O atau tidak dapat diterima, Untuk itu BPSK dapat menerima pengaduan Konsumen dan mengadili dan memutusnya"*, karena pengaduan yang diajukan oleh Termohon Keberatan secara yuridis formal tidak memenuhi syarat pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 huruf (d) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 17/M-DAG/PER/4/2007 tentang Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Tata Cara Penyelesaian Sengketa Konsumen yang menyebutkan *"gugatan belum pernah diputus oleh BPSK lain dan/atau pengadilan, yang dituangkan dalam Surat Pernyataan oleh Penggugat"*, selain hal tersebut sesuai dengan Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 17/M-

Halaman 34 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**

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

DAG/PER/4/2007 menyebutkan “BPSK berfungsi untuk menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen diluar Pengadilan”, oleh karena perkara a quo sudah pernah diputus oleh Pengadilan, maka BPSK Kota Medan sudah tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus penyelesaian perkara a quo;

- Bahwa seluruh fakta hukum tersebut diatas telah disampaikan Pemohon Keberatan kepada Majelis BPSK Kota Medan melalui jawaban tertulis tertanggal 21 September 2023 yang disertai dengan bukti-bukti surat yang memfaktakan bahwa perkara a quo telah diputus oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan sesuai dengan Putusan Perdata No. 132/Pdt.G/2023/PN.Mdn tertanggal 15 Agustus 2023 ;

- Bahwa pertimbangan Majelis BPSK Kota Medan halaman 18 point 16 yang menyebutkan “menimbang, oleh karena itu konsumen melalui BPSK meminta kembalikan uang kepada Pelaku usaha terhadap panjar yang dimaksud kemudian atas kerugian transportasi untuk mengurus KPA atau Perjanjian Kredit yang dijanjikan oleh pelaku usaha maka konsumen telah mengeluarkan biaya pengurusan KPA tersebut kepada Pelaku Usaha sebagaimana bukti Konsumen K-8,9,10,11,12,13 jumlah seluruhnya adalah Rp. 32.784.140, dengan demikian yang harus dikembalikan Pelaku usaha sebagai kerugian konsumen adalah sebesar Rp. 82.784.140,- (delapan puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu seratus empat puluh rupiah)”, yang mana dalam pertimbangan tersebut BPSK Kota Medan hanya mempertimbangkan bukti-bukti dari Termohon Keberatan tanpa ada mempertimbangkan satu bukti dan fakta hukum yang telah disampaikan Pemohon Keberatan dalam perkara a quo;

- Bahwa dengan merujuk bukti yang diuraikan Majelis BPSK Kota Medan dalam pertimbangannya halaman 15 angka 8 sd halaman 16 angka 9 sd angka 13, adalah diakumulasikan/dijumlahkan sebesar Rp. **sebesar Rp. 24.104.140,-, sehingga apabila dijumlah dengan boking fee dan DP sebesar Rp.50.000.000,-, maka totalnya adalah sebesar Rp. 74.104.140,-, sehingga amar putusan BPSK Kota Medan yang menghukum Pemohon Keberatan sebesar Rp 82.784.140,- adalah bertentangan dengan bukti dan fakta hukum yang diuraikan sendiri oleh Majelis BPSK Kota Medan dalam putusannya;**

- Bahwa sesuai dengan bukti yang diajukan Pemohon Keberatan yang diberi tanda bukti T-1 sd T-16 dan ditelaah dan diteliti dengan seksama, maka jelas dan terfaktakan gugatan/ pengaduan Termohon Keberatan tersebut haruslah ditolak;

- Bahwa oleh karena KPA Termohon Keberatan ditolak oleh PT. Bank Mestika Dharma Tbk berdasarkan keputusan internal PT. Bank Mestika Dharma Tbk, sebagaimana ditegaskan PT. Bank Mestika Dharma Tbk dalam

Halaman 35 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**

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

Surat No. 001/SK-BMD/120/2022 tanggal 4 Juli 2022 kepada Williem Wirawan (ic. Pengadu) perihal Penolakan Permohonan Fasilitas KPA Williem Wirawan yang juga disampaikan kepada Pemohon Keberatan, maka Pemohon Keberatan mengirimkan Surat Pemberitahuan No. 01.08-52/SP/PGI-SSB/IX/2022 tanggal 14 September 2022 kepada Termohon Keberatan sekaligus meminta supaya Termohon Keberatan segera memenuhi kewajibannya berupa pelunasan pembayaran atas pembelian apartemen di lantai 8 nomor 52 paling lambat tanggal 21 September 2022 (7 hari sejak surat tanggal 14 September 2022 tersebut) dan konsekuensinya apabila Termohon Keberatan tidak menyelesaikan pembayaran pelunasan pada tanggal tersebut, maka pemesanan/pembelian atas unit apartemen di lantai 8 nomor 52 akan batal dan berakhir sendirinya;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Termohon menyatakan Termohon Keberatan pada Tanggal 20 Desember 2021 telah melakukan pemesanan satu unit Apartemen (Skyview Setiabudi Apartement) kepada Pemohon dengan Type Studio, Luas 24 M², Lantai 8 (delapan), Nomor 52, seharga Rp. 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah) dengan memberikan Booking Fee sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan Uang muka sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) kepada Pemohon Keberatan sebagaimana dalam Surat Pemesanan Unit Apartement Nomor : 00105 Tanggal 20 Desember 2021, dan kwitansi tanggal 27 Desember 2021, kemudian telah disepakati untuk pelunasan atas sisa dari harga pembelian Apartement tersebut diatas yakni sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), pembiayaannya dilakukan dengan cara Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) melalui Bank dan Perjanjian Kerjasama (MOU) antara PT. Property Group Imperium selaku Developer dan PT. Bank Mestika Dharma Tbk. ditanda tangani pada tanggal 7 Maret 2022, kemudian pada tanggal 18 Maret 2022, pihak Bank melakukan Follow Up kepada Tn. Kamaruddin terkait AJB yang akan dilakukan di Pekanbaru dan dari informasi yang diperoleh melalui Chat Whatsapp, Tn. Kamaruddin menyampaikan akan membuat kuasa Jual dari Perseroan untuk mewakili dalam proses jual beli dengan Tn. Willian Wirawan melalui Notaris Lodewik yang berkedudukan di Pekanbaru. Namun hingga batas waktu persetujuan kredit bank telah berakhir, dari pihak Developer/ Kuasa Perseroan tidak hadir untuk melakukan proses AJB di Pekanbaru.

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan keberatan Pemohon, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang kewenangan BPSK, dimana berdasarkan ketentuan pasal 45 jo pasal 47 jo pasal 52 huruf k Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dihubungkan dengan Pasal 2 SK Menperindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001, tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen adalah menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen di luar

Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn

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)



pengadilan melalui mediasi, konsiliasi atau arbitrase berdasarkan pilihan dan persetujuan para pihak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia nomor 06/M-DAG/Per/2/2017 tentang Badan penyelesaian Sengketa Konsumen, menyebutkan "Sengketa Konsumen adalah sengketa antara Pelaku Usaha dengan Konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau menderita kerugian akibat mengonsumsi barang yang ada atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan" sedangkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) jo. Pasal 1 angka 1 Permendagri nomor 06/M-DAG/PER/2/2017 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen pengertian Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan." dan pengertian Pelaku usaha menurut Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen adalah "Setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi."

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Medan Nomor 056/Arbitrase/2023/BPSK.Mdn tertanggal 12 Oktober 2023 yaitu bukti P-18 sama dengan bukti T-1 dihubungkan dengan bukti P-6 dan P-7 sama dengan T-2 dan T-3 inti permasalahan yang diajukan oleh Termohon (semula konsumen) kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen adalah terkait pemesanan 1 (unit) Skyview Setia Budi Apartemen pada tanggal 20 Desember 2021 di jalan Abdul Hakim Nomor 7 (pasar I) Setiabudi Medan Type Studio Luas Lantai 24 M2 Blok/Lantai 8 Nomor 52 kepada Pemohon keberatan semula Pelaku Usaha yaitu PT Property Group Imperium dengan pembayaran booking Fee sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan uang muka (DP) sebesar Rp 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dengan harga jual 1 (satu) unit Apartemen sebesar Rp 430.000.000,00 (Empat ratus tiga puluh juta rupiah) yang telah disepakati Pemohon dan Termohon ditandatangani oleh pembeli yaitu Termohon Keberatan semula Konsumen , Pihak Agency, Kasir Keuangan dan Marketing dengan ketentuan umum sebagai berikut :

1. Pembeli tidak dapat menukar rumah/unit yang dipesannya dengan alasan apapun setelah penandatanganan surat pemesanan ini ;
2. Apabila Booking Fee dan atau angsuran (1) tidak dilunasi sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah ditetapkan maka

Halaman 37 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemesanan /Pembelian dinyatakan Batal dan uang yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan dengan alasan apapun ;

3. Setiap pembayaran dilakukan melalui Transfer ke Bank Central Asia (BCA) Nomor Rekening 7780340660 atas nama PT Propersty Group Imperium dan dibuktikan dengan slip dan atau bukti Transfer ;

4. Pembayaran dianggap sah apabila telah diterbitkan kwitansi pembayaran dengan Stample resmi dari PT Property Group Imperium dan ditandatangani oleh Petugas resmi yang ditunjuk PT Property Group Imperium ;

5. Ketentuan tentang cara dan jadwal pembayaran selanjutnya akan diatur dalam kesepakatan Term of Paymen (Lampiran3) yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari surat Pemesanan ini

6. Pemesan/Pembeli mengakui telah memahami syarat dan ketentuan pemesanan/pembelian yang tercantum dihalaman belakang surat Pemesanan ini ;

7. Hal-hal yang belum diatur dalam syarat dan ketentuan surat Pemesanan ini diatur lebih lanjut dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau sejenis yang tidak terpisahkan dari surat Pemesanan ini yang akan dibuat setelah pembayaran angsuran I atau setelah pembayaran mencapai 20 % untuk sistem pembayaran tunai langsung ;

Menimbang, bahwa terhadap pembayaran tersebut telah disetorkan lewat rekening BCA berupa pembayaran DP Skyview Apartemen unit 08-52 atas nama Williem Irawan (Termohon semula Konsumen) tanggal 27 Desember 2021 dihubungkan dengan bukti T-5 adanya penyampaian dari Bank Mestika terkait pembelian Apartemen tersebut dikarenakan kerjasama MOU antara pihak PT Property Group Imperium dan PT Mestika Dharma Tbk telah berakhir tahun 2021 dan sedang dalam proses perpanjangan Kerjasama (MOU) maka saat itu pengikatan kredit belum dapat dilakukan ;

Menimbang, bahwa inti dari permasalahan yang diajukan Termohon (semula Pemohon/Konsumen) tersebut adalah sengketa perjanjian pembelian /pemesanan terhadap 1 (unit) Skyview Setia Budi Apartemen di jalan Abdul Hakim Nomor 7 (pasar I) Setiabudi Medan Type Studio Luas Lantai 24 M2 Blok/Lantai 8 Nomor 52 kepada Pemohon keberatan /Pelaku Usaha yaitu PT Property Group Imperium dengan pembayaran booking Fee sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan uang muka sebesar Rp 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dengan harga jual Rp 430.000.000,00 (Empat ratus tiga puluh juta rupiah) yang merupakan sengketa keperdataan karena didasarkan pada hubungan hukum perjanjian sepakat terhadap syarat-syarat ketentuan umum yang telah diperjanjikan dalam pemesanan pembelian

Halaman 38 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**

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

apartemen dihubungkan dengan pengertian sengketa konsumen sebagaimana disebutkan diatas, ternyata bahwa masalah yang diajukan Termohon (semula Pemohon/Konsumen) kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen tidak termasuk dalam pengertian sengketa konsumen sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia nomor 06/M- DAG/Per/2/2017 tentang Badan penyelesaian Sengketa Konsumen, tentang Pelaksanaan tugas dan wewenang BPSK melainkan merupakan sengketa Perdata yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Medan tidak mempunyai kewenangan terhadap perkara A quo ;

Menimbang, bahwa oleh karena Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Medan tidak berwenang mengadili perkara a quo, maka putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Medan tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan Pemohon diterima, maka Termohon harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Termohon Keberatan ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima Permohonan Keberatan dari Pemohon ;
2. Membatalkan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Medan Nomor 056/Arbitrase/2023/BPSK.Mdn tertanggal 12 Oktober 2023;
3. Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Medan tidak berwenang untuk mengadili perkara A quo ;
4. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah 427.500,00 (Empat ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Senin , tanggal 4 Desember 2023 oleh kami, Vera Yetti Magdalena,S.H.M.H, selaku Hakim Ketua, Fauzul Hamdi,S.H.,M.H dan Muhammad Yusafrihardi Girsang,S.H.,M.H. masing -

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn

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

masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn, tanggal 26 Oktober 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 5 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu Ade Permana Putra S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Pemohon dan Kuasa Termohon ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fauzul Hamdi, S.H..M.H

Vera Yetti Magdalena, S.H., M.H.

Mohammad Yusafrihardi Girsang, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ade Permana Putra, S.H.,

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran : Rp. 30.000,00
2. Biaya proses : Rp. 150.000,00
3. Biaya penggandaan : Rp. 35.000,00
4. Ongkos panggil : Rp. 192.500,00
5. Meterai : Rp. 10.000,00
6. Redaksi : Rp. 10.000,00 +

Jumlah : Rp. 427.500,00 (Empat ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) ;

Halaman 40 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor **931/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Mdn**