



P U T U S A N

Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. MAXIMA UNGGUL PERKASA, berkedudukan di Ruko Orchid Bisnis

Centre Blok C-1 Nomor 5 Sei Panas Kota Batam dalam hal ini memberikan kuasa kepada **NASIB SIAHAAN, S.H., YOHANES WAHYU BUDI PURNAWAN, S.H., TRIWANSAKI, S.H., dan HASAN ALBANA, S.H.**, para Advokat pada **Kantor Advokat NASIB SIAHAAN, S.H & REKAN**, bertindak sendiri-sendiri ataupun bersama-sama, beralamat di Ruko Orchid Bisnis Centre Blok C-1 No. 6, Sei Panas, Kota Batam, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 Desember 2020,, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pemohon Keberatan**;

Lawan:

HENDY, beralamat di Kampung Bukit Blok B Nomor 12 RT.02/RW.006

Kelurahan Tanjung Riau Kecamatan Sekupang Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IMANUEL DERMAWAN PURBA, S.H dan IRWAN, S.H** para Advokat pada **Kantor Hukum DERMAWAN PURBA & REKAN**, beralamat di Komplek Tiban Indah Permai Blok D2 Nomor 9 RT.005/RW.005 Kelurahan Tiban Indah Kecamatan Sekupang Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 11/PH-IDP/II/2021 tanggal 21 Januari 2021 untuk selanjutnya disebut sebagai **Termohon Keberatan**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan dengan surat permohonan keberatan tanggal 7 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 23 Desember 2020 dalam Register Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm, telah mengajukan permohonan keberatan sebagai berikut:

A. FORMALITAS PENGAJUAN PERMOHONAN KEBERATAN

1. Bahwa Pemohon Keberatan telah diberitahukan dan menerima salinan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor 035/PK/ BPSK/ X/ 2020 pada tanggal 16 Desember 2020 dan selanjutnya pada tanggal 07 Januari 2021 Pemohon Keberatan mengajukan Permohonan Keberatan di Pengadilan Negeri Batam. Pemohon Keberatan telah mengajukan Keberatan ini masih dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak Pemohon Keberatan menerima pemberitahuan Putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam ("BPSK Kota Batam") sebagaimana ditentukan oleh undang-undang;
2. Bahwa dengan demikian pengajuan Permohonan Keberatan ini telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 56 ayat 2 Undang- Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Jo. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Jo. Pasal 41 ayat (3) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI Nomor: 350/ MPP/ Kep/ 12/ 2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang BPSK. Maka Permohonan Keberatan ini secara formil dapat diterima;
3. Bahwa Pemohon Keberatan mengajukan Permohonan Keberatan ini dengan alasan sebagaimana diatur dalam pasal 6 ayat (5) Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, yang pada intinya menyebutkan bahwa: "Dalam hal keberatan diajukan atas dasar alasan lain di luar ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (3), Majelis Hakim dapat mengadili sendiri sengketa konsumen yang bersangkutan."

B. KOMPETENSI PENGADILAN NEGERI BATAM UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA PERMOHONAN KEBERATAN A QUO

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 3 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang pada intinya menyebutkan:

“Keberatan terhadap Putusan BPSK dapat diajukan baik oleh Pelaku Usaha dan/atau Konsumen kepada Pengadilan Negeri di tempat kedudukan hukum konsumen tersebut.”

Bahwa dalam hal ini Termohon Keberatan berkedudukan di Kampung Bukit RT.02/RW.06, Kelurahan Tanjung, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, berdasarkan hal tersebut maka Termohon Keberatan berkedudukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Batam, maka kewenangan untuk memeriksa, memutus dan mengadili permohonan gugatan keberatan ini ada pada Pengadilan Negeri Batam;

C. POKOK-POKOK KEBERATAN DARI PEMOHON KEBERATAN

Bahwa Pemohon Keberatan mengajukan keberatan atas putusan dari BPSK Kota Batam Nomor 025/ PK-ARB/ BPSK/ X/ 2020 tanggal 07 Desember 2020 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

MEMUTUSKAN

- Mengabulkan gugatan Penggugat/ Pemohon sebagian;
- Menghukum Tergugat/ Termohon mengembalikan DP (Uang Muka Penggugat) sebesar Rp. 32.700.000,- (tiga puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah), jumlah mana merupakan jumlah DP yang dibayarkan oleh Penggugat setelah dikurangi 10% (sepuluh persen) dari harga jual tanah dan bangunan;

Bahwa Pemohon Keberatan tidak sependapat dengan pertimbangan amar putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam Nomor 025/ PK-ARB/ BPSK/ X/ 2020 tanggal 07 Desember 2020, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

I. BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN KOTA BATAM TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA AQUO KARENA PERKARA AQUO ADALAH MENGENAI SENGKETA WANPRESTASI JUAL-BELI UNIT PERSIL DAN BANGUNAN BERDASARKAN KESEPAKATAN PARA PIHAK YANG TERTUANG DALAM SURAT PERSETUJUAN JUAL-BELI (SPJB) NOMOR B3/ 01/ SPJB/ MUP/-GTR/ 087/ XI/ 2014 DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR B3/ 01/ PPJB/ MUP/-

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm



**GTR/ 087/ XI/ 2014, KARENA YANG BERWENANG MENGADILI DAN
MEMERIKSA PERKARA AQUO ADALAH PENGADILAN NEGERI;**

1. Bahwa Pemohon Keberatan merupakan Perusahaan pengembang (*developer*) perumahan Glory Tanjung Riau yang terletak di Tanjung Riau, Sekupang, Kota Batam yang menjual rumah-rumah kepada para konsumen termasuk rumah yang dipesan oleh Termohon Keberatan dan menjadi objek permasalahan pada perkara a quo yakni Glory Tanjung Riau Blok B3 Nomor 1;
2. Bahwa Pemohon Keberatan diadukan oleh Termohon Keberatan kepada BPSK Kota Batam dengan dasar bahwa Termohon Keberatan terlambat melakukan serah terima bangunan yang dibeli oleh Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan serta Termohon Keberatan tidak dapat mengajukan pengajuan kredit kepemilikan rumah pada Bank dengan alasan pihak Bank tidak memiliki kerjasama dengan Pemohon Keberatan yang menyebabkan proses KPR Termohon Keberatan ditolak oleh pihak Bank;
3. Bahwa berdasarkan fakta persidangan dan disertai bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Keberatan dapat dibuktikan bahwa justru Termohon Keberatanlah yang telah ingkar janji/ wanprestasi terhadap Pemohon Keberatan oleh karena Termohon Keberatan tidak dapat melakukan pelunasan harga jual beli rumah sesuai dengan ketentuan perjanjian pengikatan jual beli antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan walaupun telah diberitahukan secara tertulis oleh Pemohon Keberatan;
4. Bahwa dengan adanya hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan terkait jual beli 1 unit Persil dan Bangunan yang terletak di Glory Tanjung Riau Blok B3 Nomor 1, Sekupang, Batam, tertuang dalam Surat Persetujuan Jual-Beli (SPJB) Nomor B3/ 01/ SPJB/ MUP/-GTR/ 087/ XI/ 2014 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor B3/ 01/ PPJB/ MUP/-GTR/ 087/ XI/ 2014, oleh karena itu maka apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan jual-beli unit Persil dan Bangunan tersebut merupakan sengketa atas dasar perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang didasari atas suatu perjanjian, sehingga haruslah diselesaikan di peradilan umum *in casu* Pengadilan Negeri Batam, bukan di BPSK Kota Batam;

Bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah berkekuatan hukum tetap yang bersifat konsisten dan menjadi acuan hukum, yaitu sebagai berikut:

Halaman 4 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 796 K/ Pdt.Sus-BPSK/ 2018 tertanggal 27 Agustus 2018 menyatakan:

“...jika ada salah satu pihak tidak memenuhi isi Perjanjian maka terjadi wanprestasi, yang mana perkara wanprestasi a quo adalah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Bekasi dan bukan kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi.”

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 757 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 tertanggal 19 Oktober 2016 menyatakan:

“Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan karena BPSK tidak berwenang memeriksa perkara a quo yang berdasarkan pada perjanjian yang bermuara pada tindakan wanprestasi, sehingga Pengadilan Negeri mempunyai yuridiksi memeriksa perkara a quo;

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 706 K/Pdt.Sus-BPSK/2015 tertanggal 14 Juni 2016 menyatakan:

“Bahwa materi atau substansi perkara adalah masalah pemesanan atau pembelian 1 (satu) unit apartemen dengan cara pembayaran secara Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan angsuran uang muka sebanyak 10 (sepuluh) kali angsuran, sesuai dengan Surat Konfirmasi Unit Nomor 772 yang ditanda tangani oleh Termohon pada tanggal 27 Juli 2013, yang angsurannya selalu terlambat, sehingga Termohon telah wanprestasi kepada Pemohon dengan demikian menjadi kewenangan peradilan umum dalam memeriksa perkara a quo;

Bahwa berdasarkanurisprudensi-yurisprudensi tetap tersebut di atas sangat jelas permasalahan yang didasari atas suatu perjanjian adalah permasalahan ingkar janji (wanprestasi) dan yang berwenang mengadili adalah peradilan umum *in casu* Pengadilan Negeri Batam dan bukanlah BPSK kota Batam. Oleh sebab itu BPSK Kota Batam tidak berwenang mengadili perkara a quo, sehingga Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam Nomor 025/ PK-ARB/ BPSK/ X/ 2020 haruslah dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa yang dimaksud sebagai sengketa konsumen secara tegas diatur di dalam Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 06/ M-DAG/ PER/ 2/ 2017 Tahun 2017 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pasal 1 angka (4) pada intinya menyatakan:

“Sengketa Konsumen adalah sengketa antara Pelaku Usaha dengan Konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan,”

Bahwa ketentuan Pasal 1 angka (4) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 06/ M-DAG/ PER/ 2/ 2017 Tahun 2017 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, unsur-unsur pasalnya adalah sebagai berikut:

- a. Sengketa konsumen adalah sengketa antara Pelaku Usaha dengan Konsumen;
- b. Yang menuntut ganti rugi;
- c. Atas kerusakan, pencemaran, dan/atau menderita kerugian;
- d. Akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

Bahwa dari unsur-unsur Pasal 1 angka (4) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 06/ M-DAG/ PER/ 2/ 2017 Tahun 2017 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sebagaimana Pemohon Keberatan uraikan tersebut di atas, jelas menyatakan:

- a. Bahwa yang dituntut oleh Konsumen adalah GANTI RUGI, bukan pengembalian uang muka (*Down Payment*);
- b. Bahwa GANTI RUGI yang dituntut tersebut adalah atas kerusakan, pencemaran, dan/atau;
- c. Bahwa GANTI RUGI apabila Konsumen menderita kerugian AKIBAT mengkonsumsi barang, atau;
- d. Bahwa GANTI RUGI apabila Konsumen menderita kerugian AKIBAT memanfaatkan jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;

Bahwa dalam perkara a quo Termohon Keberatan belum melakukan pelunasan atas pembelian persil dan bangunan terletak di Glory

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm

Disclaimer

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



Tanjung Riau Blok B3 Nomor 1, Sekupang, Kota Batam. Pemohon Keberatan telah melakukan Penyelesaian pembangunan unit persil dan bangunan tersebut sementara Termohon belum melakukan pelunasan terhadap kewajibannya;

Bahwa sangat jelas yang dapat dituntut dalam sengketa BPSK adalah tuntutan mengenai ganti rugi atas kerugian akibat kerusakan, pencemaran, dan/atau menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;

Bahwa faktanya Termohon Keberatan sama sekali belum menempati objek jual beli yang diperjanjikan, bagaimana mungkin bisa mengalami kerugian akibat kerusakan, pencemaran, dan/atau menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;

Bahwa oleh karena itu sangat jelas bahwa permasalahan aquo bukanlah permasalahan sengketa konsumen yang masuk dalam sengketa BPSK, melainkan terkait pelaksanaan perjanjian yang merupakan kewenangan absolut pengadilan Negeri Batam;

3. Bahwa dalam perkara a quo, seharusnya BPSK menyatakan tidak berwenang mengadili, hal ini dikarenakan pada dasarnya terdapat hubungan hukum berupa Surat Persetujuan Jual-Beli (SPJB) Nomor B3/ 01/ SPJB/ MUP/-GTR/ 087/ X/ 2014 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor B3/ 01/ PPJB/ MUP/-GTR/ 087/ X/ 2014 antara PT. Maxima Unggul Perkasa selaku Pengembang/Developer dengan HENDY selaku konsumen yang mana berdasarkan **Pasal 1338 KUHPerdara** menyatakan ***“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”***.

Bahwa dalam **Pasal 14 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor B3/ 01/ PPJB/ MUP/-GTR/ 087/ X/ 2014** menyebutkan dengan tegas ***bahwa apabila terjadi perselisihan atau perbedaan pendapat maka kedua belah pihak memilih tempat dan kedudukan hukum (domisili) di Pengadilan Negeri Batam***. Berdasarkan hal tersebut, maka sangat jelas bahwa kewenangan untuk mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri *In Casu* Pengadilan Negeri Batam dan bukan kewenangan BPSK Batam;

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm



II. BAHWA PUTUSAN BPSK TELAH KELIRU DAN TIDAK SAH KARENA TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU

Bahwa dalam amar putusannya BPSK Kota Batam langsung menghukum Pemohon Keberatan (dahulu Termohon/Pelaku Usaha) tanpa terlebih dahulu menyatakan Pemohon Keberatan telah melakukan kesalahan atau pelanggaran terhadap undang-undang;

Bahwa fakta di Persidangan BPSK sampai saat ini Persetujuan Jual-Beli (SPJB) Nomor B3/ 01/ SPJB/ MUP/-GTR/ 087/ X/ 2014 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor B3/ 01/ PPJB/ MUP/-GTR/ 087/ X/ 2014 tidak dinyatakan batal dan masih berlaku. Pemohon Keberatan sampai saat ini belum pernah melakukan pembatalan terhadap Persetujuan Jual-Beli (SPJB) Nomor B3/ 01/ SPJB/ MUP/-GTR/ 087/ X/ 2014 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor B3/ 01/ PPJB/ MUP/-GTR/ 087/ X/ 2014 terhadap Termohon Keberatan;

Bahwa fakta persidangan BPSK membuktikan Termohon Keberatanlah yang telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) kepada Pemohon Keberatan, Termohon Keberatan hanya membayar uang muka (*Down Payment*) tetapi tidak melakukan pelunasan atas harga persil dan bangunan yang telah dipesan, sedangkan Pemohon Keberatan telah melakukan kewajibannya melakukan pembangunan Persil dan bangunan yang dipesan oleh Termohon Keberatan;

III. BPSK KOTA BATAM NYATA-NYATA TELAH MELAKUKAN KEKELIRUAN DAN KEKHILAFAN DALAM MENJATUHKAN PUTUSAN TIDAK BERDASARKAN FAKTA-FAKTA HUKUM;

1. Bahwa Pemohon Keberatan diadukan oleh Termohon Keberatan kepada BPSK Kota Batam dengan dasar bahwa Termohon Keberatan terlambat melakukan serah terima bangunan yang dibeli oleh Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan yakni 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perumahan Glory Tanjung Riau Blok B3 No. 1 Kota Batam serta Termohon Keberatan tidak dapat mengajukan pengajuan kredit kepemilikan rumah pada Bank dengan alasan pihak Bank tidak memiliki kerjasama dengan Pemohon Keberatan yang menyebabkan proses KPR Termohon Keberatan ditolak oleh pihak Bank;

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm



2. Bahwa selama persidangan di BPSK, Termohon Keberatan sama sekali **tidak pernah mengajukan bukti-bukti asli** untuk meneguhkan dalil-dalilnya namun hanya fotokopi. Termohon Keberatan tidak dapat membuktikan dalilnya mengenai tuduhannya tentang **Pemohon Keberatan tidak memiliki kerjasama dengan Bank dalam proses KPR Konsumen, padahal Pemohon Keberatan dapat membuktikan sebaliknya;**
3. Bahwa Pemohon Keberatan merupakan Perusahaan pengembang perumahan Glory Tanjung Riau yang terletak di Tanjung Riau, Sekupang, Kota Batam yang menjual rumah-rumah kepada para konsumen termasuk rumah yang Termohon Keberatan pesan yang menjadi objek permasalahan pada perkara a quo;
4. Bahwa Pemohon menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Arbiter pada paragraph lima yang menyebutkan

“.....Sedangkan Tergugat/Termohon telah melakukan ingkar janji berupa tidak menyelesaikan pembangunan rumah pada tanggal penyerahan persil dan bangunan yang ditentukan pada angka 8 hal 2 SPJB, sebagaimana dibuktikan foto bangunan yang belum selesai yang ditunjukkan oleh Penggugat/Pemohon yang diambil pada tahun 2018 (bukti P-7a dan P-7b),,,,,,,,,,,,,,”

Bahwa Pemohon menolak tegas dengan alasan pada persidangan yang berlangsung Termohon Keberatan sama sekali tidak dapat membuktikan foto konsidi Persil dan Bangunan yang diambil oleh Termohon Keberatan adalah foto pada tahun 2018 dan bukan bukti asli melainkan copy pesam seingkat Watsapp (WA). Karena hal ini secara langsung diakui oleh Kuasa Hukum Termohon bahwasanya tidak ada mengambil dokumentasi foto bangunan yang terlambat dibangun;

5. Bahwa Pemohon menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Arbiter pada paragraph enam dan delapan yang menyebutkan

“Menimbang bahwa terjadinya perubahan luasan tanah dan harga tidak diatur/disebutkan baik dalam SPJB maupun PPJB, sehingga perubahan luas tanah dan harga sebagaimana disebutkan oleh Tergugat/Termohon dengan bukti T-2A yakni Surat Pemberitahuan Perubahan Harga Kelebihan Luas Tanah nomor 004/MUP-ADM//2015 tanggal

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm



12 Januari 2015 dan bukti T-2B yakni Surat Pemberitahuan Perubahan Harga Kelebihan Luas Tanah nomor .../MUP/ADM/I/2015 tanggal 27 Juli 2015, adalah sesuatu melanggar ketentuan sebagaimana diatur dan disepakati dalam perjanjian antara Penggugat/Pemohon dan Tergugat/Termohon. Ketentuan-Ketentuan yang termuat dalam SPJB dan PPJB, khususnya Pasal 2 PPJB yang berjudul Harga dan Cara Pembayaran, sama sekali tidak mencantumkan adanya kemungkinan perubahan luas tanah dan harga persil tanah dan bangunan yang sebagaimana tercantum pada Pasal 1 angka 1 dan Pasal 2 ayat (1). Demikian juga, terhadap perubahan luas tanah dan harga tersebut, Tergugat/Termohon juga tidak menunjukkan adanya addendum PPJB yang menunjukkan bahwa hal tersebut disepakati oleh Penggugat/Pemohon, sehingga oleh karenanya perubahan harga sebagaimana dimaksud pada kedua surat bukti diatas adalah suatu kesewenang-wenangan menurut Majelis”

“Menimbang bahwa adanya perubahan harga sebagaimana dimaksud pada kedua surat bukti di atas (T-2A dan T-2B) menurut Majelis menjadikan apa yang telah diperjanjikan pada Pasal 1 angka 1 dan Pasal 2 angka 1 PPJB yang ditandatangani oleh Penggugat/Pemohon dan Tergugat/Termohon, menjadi sesuatu yang tidak pasti atau menjadi tidak benar atau menyesatkan. Karena luas objek pengikatan berubah dari 149 m2 menjadi 190,34 m2 dan harga objek pengikatan berubah dari Rp. 327.000.000,- menjadi Rp. 360.072.000,- dan luas yang dicantumkan dalam PPJB. Oleh karena itu, adalah pantas bagi Majelis tidak mempertimbangkan adanya perubahan harga dimaksud”

Bahwa Pemohon Keberatan menolak dengan tegas pertimbangan Majelis Arbiter ini dengan alasan Majelis Arbiter sama sekali tidak secara cermat mempertimbangkan alat bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Keberatan yakni Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Bukti T-1B), dimana terlihat secara jelas Pada Pasal 7 ayat 1 butir 1.5 yang berbunyi:



“Perubahan atas PERSIL dan mengakibatkan kelebihan atau kekurangan tanah yang disebabkan hasil pengukuran luas tanah resmi dari Kantor Badan Pertanahan Nasional, maka seluruh biaya kekurangan atau kelebihan luas tanah tersebut akan diperhitungkan kembali dengan satuan harga per meter persegi sesuai dengan harga kelebihan tanah yang telah disepakati”

Bahwa pertimbangan Majelis Arbiter yang menyatakan tidak ada diatur/disebutkan dalam SPJB maupun PPJB tentang perubahan luasan tanah dan harga merupakan pertimbangan yang menyesatkan karena secara jelas Pemohon Keberatan dapat membuktikan hal tersebut yakni pada Bukti T-1B. Pemohon Keberatan menolak tegas pendapat Majelis Arbiter yang menyebutkan Pemohon Keberatan sewenang-wenang dalam menentukan perubahan harga, justru sebaliknya Majelis Arbiter yang terkesan membuat pertimbangan hukum secara sewenang-wenang akibat tidak mempelajari Alat Bukti Surat Pemohon Keberatan secara baik dan benar;

Bahwa dengan dapat dibuktikan oleh Pemohon Keberatan tentang ketentuan perubahan persil akibat kelebihan luasan tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka secara jelas juga dapat dilihat bahwasanya Pemohon Keberatan tidak melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 10 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Arbiter pada paragraph ke-tujuh;

Bahwa Majelis Arbiter juga sama sekali tidak mempertimbangkan alat bukti dari Pemohon Keberatan yakni Bukti T-6 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13225, padahal bukti ini merupakan bukti yang sangat menentukan karena dapat dilihat dari Sertipikat rumah yang dibeli oleh Termohon Keberatan bahwasanya luas tanah yang sebenarnya adalah seluas 190 m² sehingga dapat membuktikan perubahan harga akibat kelebihan luas tanah sangat berdasar adanya karena yang melakukan pengukuran adalah pihak dari Badan Pertanahan Nasional Kota Batam sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat 1 butir 1.5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan tentang perubahan harga jual akibat kelebihan luas tanah;



6. Bahwa Pemohon Keberatan menolak dengan tegas pertimbangan Majelis Arbiter paragraph Sembilan dan seterusnya dengan alasan Termohon Keberatan sama sekali tidak ada mengajukan permohonan pembatalan pembelian tanah dan bangunan kepada Pemohon Keberatan, hal ini dapat dilihat dengan tidak dapat dibuktikan dengan alat bukti surat dari Termohon Keberatan yang membuktikan Termohon Keberatan mengajukan surat permohonan pembatalan pembelian tanah dan bangunan kepada Pemohon Keberatan. Mengenai pengajuan pembatalan yang disampaikan Termohon Keberatan secara lisan kepada Staff Marketing merupakan keterangan yang mengada-ada karena jual beli yang terjadi antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan dilaksanakan secara jelas dan nyata melalui perjanjian pengikatan jual beli maka selayaknya hal surat menyurat lainnya yang berhubungan dengan jual beli ini dilakukan secara tertulis baik itu dari Termohon Keberatan maupun dari Pemohon Keberatan.

Bahwa oleh karena tidak adanya surat yang masuk dari Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan tentang pengajuan pembatalan pembelian tanah dan bangunan maka Pemohon Keberatan sama sekali tidak melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang larangan bagi pelaku usaha untuk membuat aturan/ketentuan penolakan penyerahan kembali uang yang dibayarkan konsumen. Bagaimana mungkin Pemohon Keberatan melakukan penolakan penyerahan kembali uang yang dibayarkan Termohon Keberatan karena pada faktanya Termohon Keberatan sama sekali tidak ada mengajukan surat pembatalan pembelian tanah dan bangunan. Tidak ada dasar sama sekali Pemohon Keberatan melakukan penolakan tersebut karena perjanjian pengikatan jual beli antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan masih berjalan sampai dengan saat sekarang ini.

IV. BAHWA PUTUSAN BPSK DIAMBIL DARI HASIL TIPU MUSLIHAT ATAU KETERANGAN/ ADUAN YANG TIDAK BENAR YANG DILAKUKAN OLEH TERMOHON KEBERATAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TERDAPAT KETERANGAN YANG DISEMBUNYIKAN

1. Bahwa pengaduan Termohon Keberatan yang menyatakan bangunan yang dibeli Termohon Keberatan belum selesai pada tahun 2018 merupakan keterangan yang tidak berdasar karena tidak

Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didukung oleh bukti foto bangunan pada tahun 2018. Rumah yang dibeli oleh Termohon Keberatan telah selesai dibangun oleh Pemohon Keberatan pada tahun 2018, hal ini dapat dilihat dari alat bukti surat dari Pemohon Keberatan yakni surat pada tanggal 11 Juli 2018 tentang permintaan data-data untuk pengurusan Kredit Kepemilikan rumah dari Pemohon Keberatan kepada Termohon Keberatan. Tidak akan mungkin Pemohon Keberatan meminta data kepada Termohon keberatan untuk pengurusan KPR Termohon Keberatan;

2. Bahwa pengaduan Termohon Keberatan yang menyatakan tidak ada yang mau menerima akad kredit dengan alasan pihak bank tidak ada kerjasama dengan Pemohon Keberatan merupakan pengaduan yang direayasa karena hal ini juga sama sekali tidak dapat dibuktikan oleh Termohon Keberatan baik itu surat penolakan dari Bank dengan alasan tidak ada kerjasama antara Bank dengan Pemohon Keberatan. Sedangkan pada saat persidangan justru Pemohon Keberatan yang dapat membuktikan adanya surat kerjasama dengan pihak bank (bukti T-4);

3. Bahwa fakta yang terjadi dalam hal pengurusan pengajuan kredit kepemilikan rumah Termohon Keberatan pada Bank adalah penolakan pengajuan kredit kepemilikan rumah Termohon Keberatan ditolak oleh pihak Bank oleh karena data surat keterangan kerja yang dimasukkan oleh Termohon Keberatan tidak benar atau diduga dipalsukan karena pada saat pihak Bank melakukan konfirmasi pada perusahaan tempat Termohon Keberatan bekerja sebagaimana surat keterangan kerja yang Termohon Keberatan sampaikan pada Bank sebagai salah satu syarat KPR ternyata tidak ada yang mengenal Termohon Keberatan di perusahaan tersebut sehingga pengajuan KPR Termohon Keberatan ditolak oleh pihak Bank;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yang telah Pemohon Keberatan uraikan diatas, maka mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Batam dapat segera menetapkan Majelis Hakim serta hari persidangan untuk memeriksa permohonan keberatan yang kemudian mengadili serta menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima dan Mengabulkan Permohonan Keberatan dari Pemohon Keberatan;

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam tidak berwenang mengadili atas perkara a quo;
3. Menolak Pengaduan yang diajukan oleh Termohon Keberatan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam;
4. Menyatakan Pemohon Keberatan dibebaskan dari segala tuntutan hukum;
5. Membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam Nomor Perkara : 025/ PK-ARB/ BPSK/ X/ 2020, tertanggal 07 Desember 2020;
6. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara;

Atau, apabila Ketua Pengadilan Negeri Batam melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pemohon Keberatan hadir kuasanya tersebut dan Termohon Keberatan hadir;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat permohonan keberatan Pemohon Keberatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan keberatan tersebut Termohon Keberatan memberikan kontra memori keberatan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Termohon Keberatan sependapat dengan putusan Majelis Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam Nomor: 025/PK-ARB/BPSK/X/2020, tanggal 07 Desember 2020;
- Bahwa Majelis Arbitrase BPSK Kota Batam telah menerapkan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK);
- Bahwa Termohon Keberatan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil keberatan yang diajukan Pemohon Keberatan, kecuali yang diakui secara tegas oleh Termohon;

Adapun dalil-dalil dan dasar-dasar hukum **Jawaban Termohon Keberatan** adalah sebagai berikut:

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm

Disclaimer

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



TENTANG KEBERATAN BPSK KOTA BATAM TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT MEMERIKSA, MEGADILI, DAN MEMUTUSKAN PERKARA A QUO KARENA PERKARA A QUO ADALAH MENGENAI SENGKETA WANPRESTASI JUAL-BELI UNIT PERSIL DAN BANGUNAN BERDASARKAN KESEPAKATAN PARA PIHAK YANG TERTUANG DALAM SPJB DAN PPJB.

1. Bahwa Pemohon Keberatan benar merupakan perusahaan pengembang (developer) perumahan yang terletak di Tanjung Riau yang menjual rumah kepada Termohon Keberatan;
2. Bahwa Termohon Keberatan menolak dalil Pemohon Keberatan pada angka 2, halaman 4, karena dalil "Termohon Keberatan terlambat melakukan serah terima bangunan yang dibeli oleh Termohon Keberatan"...dst. Dalil tersebut haruslah dikesampingkan karena uraian Pemohon Keberatan tidak jelas/kacau;
3. Bahwa adalah tidak benar Termohon Keberatan telah ingkar janji terhadap Pemohon Keberatan, sebab justru Termohon Keberatanlah yang telah dirugikan akibat tindakan Pemohon Keberatan yang tidak menyerahkan kunci kepada Termohon Keberatan yang telah memenuhi kewajibannya;
4. Bahwa karena Termohon Keberatan merasa dirugikan akibat perbuatan Pemohon Keberatan karena tidak menunaikan kewajibannya, maka untuk menjamin perlindungan konsumen, maka Termohon Keberatan mengadukan perbuatan Pemohon Keberatan kepada BPSK Kota Batam;
5. Bahwa pengaduan Termohon Keberatan terhadap Pemohon Keberatan kepada BPSK Kota Batam telah berdasarkan hukum sebagaimana diatur dalam UUPK, Pasal 45 ayat (2) berbunyi: Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa;
6. Bahwa atas pengaduan Termohon Keberatan terhadap Pemohon Keberatan kepada BPSK Kota Batam, maka BPSK Kota Batam telah

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengundang Termohon dan Pemohon Keberatan dan para pihak telah hadir untuk memenuhi undangan BPSK Kota Batam pada tanggal 21 Oktober 2020 dan telah menawarkan cara penyelesaian kepada para pihak;

7. Bahwa terhadap tawaran pilihan penyelesaian sengketa konsumen, **para pihak telah bersepakat untuk memilih cara penyelesaian sengketa konsumen dengan menempuh cara arbitrase**, sebagaimana tertuang dalam Surat Kesepakatan Pemilihan Cara Penyelesaian Sengketa para pihak dalam perkara Nomor:025/PK-ARB/BPSK/X/2020 tanggal 21 Oktober 2020;

8. Bahwa berdasarkan uraian angka 7 tersebut diatas, maka BPSK Kota Batam telah menjalankan Tugas dan Fungsinya sebagaimana diatur dalam UUPK Pasal 52 huruf a, Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 06/M-DAG/PER/2/2017, Pasal 4 ayat (1) huruf a, jo Keputusan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 Pasal 3 huruf a;

9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan dasar-dasar yuridis tersebut diatas, maka, sangat jelas dan sah berdasarkan hukum bahwa BPSK Kota Batam mempunyai kewenangan secara absolut untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara a quo sebagaimana putusannya dalam perkara nomor:025/PK-BPSK/X/2020, tanggal 07 Desember 2020;

TENTANG KEBERATAN PUTUSAN BPSK TELAH KELIRU DAN TIDAK SAH KARENA TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU.

1. Bahwa Termohon Keberatan sependapat dengan putusan BPSK Kota Batam dalam amar putusannya yang menyatakan Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat/Termohon) telah melakukan kesalahan atau pelanggaran terhadap undang-undang;

2. Bahwa Termohon Keberatan telah memenuhi kewajibannya sebagai konsumen yang membeli kepada Pemohon Keberatan berupa 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perumahan Glory Tanjung Riau Blok B3 No.1, sedangkan Termohon Keberatan telah melunasi kewajibannya

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa pembayaran DP sebanyak 24 (dua puluh empat) kali berikut denda keterlambatan;

3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan dasar-dasar yuridis tersebut diatas, maka, sangat jelas dan sah berdasarkan hukum bahwa BPSK Kota Batam telah tepat karena kewenangan telah menghukum Pemohon Keberatan untuk mengembalikan uang muka Termohon Kasasi (dahulu Penggugat/Pemohon) perkara a quo sebagaimana putusannya dalam perkara nomor:025/PK-BPSK/X/2020, tanggal 07 Desember 2020;

TENTANG KEBERATAN BPSK KOTA BATAM NYATA-NYATA TELAH MELAKUKAN KEKELIRUAN DAN KEKHILAFAN DALAM MENJATUHKAN PUTUSAN TIDAK BERDASARKAN FAKTA-FAKTA HUKUM.

1. Bahwa adalah benar Termohon Keberatan mengajukan telah mengajukan gugatan/aduan terhadap Pemohon Keberatan kepada BPSK Kota Batam, akibat dari keterlambatan melakukan serah terima bangunan yang dibeli dari Pemohon Keberatan, sedangkan kewajiban Termohon Keberatan telah ditunaikan;

2. Bahwa atas sengketa tersebut Termohon Keberatan sangat setuju dengan amar putusan BPSK Kota Batam karena telah berdasarkan hukum dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 dalam putusan Nomor: 025/PK-ARB/BPSK/X/2020, tanggal 07 Desember 2020;

3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan dasar-dasar yuridis tersebut diatas, maka sangat jelas dan sah berdasarkan hukum bahwa BPSK Kota Batam karena putusan telah memutuskan sengketa berdasarkan fakta hukum;

TENTANG KEBERATAN PUTUSAN BPSK DIAMBIL DARI HASIL TIPU MUSLIHAT ATAU KETERANGAN/ADUAN YANG TIDAK BENAR YANG DILAKUKAN OLEH TERMohon KEBERATAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TERDAPAT KETERANGAN YANG DISEMBUNYIKAN

1. Bahwa adalah tidak benar putusan BPSK Kota Batam diambil berdasarkan tipu muslihat atau keterangan/aduan yang tidak benar atau terdapat keterangan yang disembunyikan;

2. Bahwa Termohon Keberatan dalam aduanya kepada BPSK Kota Batam telah berdasarkan keterangan yang benar dan mempunyai dasar yuridis yang kuat, sehingga aduan Termohon Keberatan (dahulu

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm



Penggugat/Pengadu) diterima dan telah diputuskan oleh BPSK Kota Batam;

3. Bahwa keterangan/aduan yang benar dan tanpa tipu muslihat yang menjadi dasar pengaduan Termohon Keberatan terhadap Pemohon Keberatan kepada BPSK Kota Batam berdasarkan keterangan yang terang dan tidak ada yang disembunyikan, hal ini terbukti dan tidak terbantahkan bahwa Termohon Keberatan telah menunaikan kewajibannya dengan telah melunasi uang muka sebanyak 24 (dua puluh) kali, namun akad kredit dengan bank-bank yang menjadi rujukan tidak mau menerima akad kredit dengan alasan tidak ada kerja sama dengan Pemohon Keberatan, sehingga Termohon Keberatan sangat dirugikan;

Bahwa dari uraian-uraian dan dasar-dasar yuridis yang telah Termohon Keberatan kemukakan sebagaimana tersebut diatas, adalah jelas dan tidak terbantahkan Termohon Keberatan merupakan Konsumen yang mempunyai hak sebagaimana diatur dalam UUPK untuk mengajukan sengketa terhadap Pelaku Usaha ke BPSK Kota Batam dan BPSK Kota Batam mempunyai wewenang secara absolut untuk memeriksa, mengadili, dan memusurkan perkara *a quo*;

Maka berdasarkan hal tersebut diatas, dengan ini **Termohon Keberatan** mohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar memutus Perkara Nomor.10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN.Btm dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

Petitum

Dalam pokok perkara:

1. Menolak keberatan dari Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan BPSK Kota Batam berwenang mengadili atas perkara *a quo*;
3. Menyatakan sah dan berdasarkan hukum pengaduan Termohon Keberatan di BPSK Kota Batam;
4. menguatkan putusan BPSK Kota Batam perkara Nomor:025/PK-ARB/BPSK/X/2020, tanggal 07 Desember 2020;
5. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau:

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan keberatan Pemohon Keberatan yang pada pokoknya adalah mengenai Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam Nomor Perkara : 025/ PK-ARB/ BPSK/ X/ 2020, tertanggal 07 Desember 2020 batal demi hukum;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim Keberatan mempertimbangkan substansi permohonan keberatan Pemohon Keberatan, perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah permohonan keberatan yang diajukan Pemohon Keberatan tersebut telah memenuhi syarat formal sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan (Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) ataukah tidak, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, menentukan bahwa keberatan diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak Pelaku Usaha atau Konsumen menerima pemberitahuan putusan BPSK;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Keberatan mencermati permohonan keberatan Pemohon Keberatan dimana permohonan keberatan Pemohon Keberatan tersebut didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 7 Januari 2021 dalam Register Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm, sedangkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam Nomor Perkara : 025/ PK-ARB/ BPSK/ X/ 2020, tertanggal 07 Desember 2020, bahwa Pemohon Keberatan telah diberitahukan dan menerima salinan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor 035/ PK/ BPSK/ X/ 2020 pada tanggal 16 Desember 2020 dan selanjutnya pada tanggal 07 Januari 2021 Pemohon Keberatan mengajukan

Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Keberatan di Pengadilan Negeri Batam. Pemohon Keberatan telah mengajukan Keberatan ini masih dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak Pemohon Keberatan menerima pemberitahuan Putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam ("BPSK Kota Batam") sebagaimana ditentukan oleh undang-undang dan dapat diterima karena tidak melebihi jangka waktu tata cara pengajuan keberatan terhadap putusan BPSK tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Keberatan akan mempertimbangkan apakah pengaduan Penggugat/Termohon Keberatan pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam merupakan sengketa konsumen sehingga Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1 ayat (4) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 350/MPP/Kep/12/2001 tentang pelaksanaan tugas dan wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan sengketa konsumen adalah sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil permohonan keberatan Pemohon Keberatan pada pokoknya adalah mengenai Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam Nomor Perkara : 025/ PK-ARB/ BPSK/ X/ 2020, tertanggal 07 Desember 2020, serta klaim tentang bahwa dengan adanya hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan terkait jual beli 1 unit Persil dan Bangunan yang terletak di Glory Tanjung Riau Blok B3 Nomor 1, Sekupang, Batam, tertuang dalam Surat Persetujuan Jual-Beli (SPJB) Nomor B3/ 01/ SPJB/ MUP/-GTR/ 087/ X/ 2014 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor B3/ 01/ PPJB/ MUP/-GTR/ 087/ X/ 2014, oleh karena itu maka apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan jual-beli unit Persil dan Bangunan tersebut merupakan sengketa atas dasar perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang didasari atas suatu perjanjian, sehingga haruslah diselesaikan di peradilan umum *in casu* Pengadilan Negeri Batam, bukan di BPSK Kota Batam;

Menimbang, bahwa mencermati kontra memori keberatan Termohon Keberatan pada pokoknya adalah bahwa adalah benar Termohon Keberatan mengajukan telah mengajukan gugatan/aduan terhadap Pemohon Keberatan

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada BPSK Kota Batam, akibat dari keterlambatan melakukan serah terima bangunan yang dibeli dari Pemohon Keberatan, sedangkan kewajiban Termohon Keberatan telah ditunaikan;

Bahwa atas sengketa tersebut Termohon Keberatan sangat setuju dengan amar putusan BPSK Kota Batam karena telah berdasarkan hukum dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 dalam putusan Nomor: 025/PK-ARB/BPSK/X/2020, tanggal 07 Desember 2020;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan dasar-dasar yuridis tersebut diatas, maka sangat jelas dan sah berdasarkan hukum bahwa BPSK Kota Batam karena putusan telah memutuskan sengketa berdasarkan fakta hukum;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam Nomor Perkara : 025/ PK-ARB/ BPSK/ X/ 2020, tertanggal 07 Desember 2020 pada pokoknya Majelis Hakim BPSK mempertimbangkan yang pada pokoknya adalah Surat Persetujuan Jual-Beli (SPJB) Nomor B3/ 01/ SPJB/ MUP/-GTR/ 087/ X/ 2014 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor B3/ 01/ PPJB/ MUP/-GTR/ 087/ X/ 2014 isinya tidak mengikuti/berpedoman pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor: 11 /PRT/M/2019 Tentang Sistim Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah;

Menimbang, bahwa dari memori keberatan, kontra memori keberatan tersebut di atas dihubungkan dengan putusan (pertimbangan Majelis Hakim BPSK) Majelis Hakim Keberatan perkara *aquo* berpendapat bahwa yang menjadi sengketa dalam Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam Nomor Perkara : 025/ PK-ARB/ BPSK/ X/ 2020, tertanggal 07 Desember 2020, tersebut adalah hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan terkait jual beli 1 unit Persil dan Bangunan yang terletak di Glory Tanjung Riau Blok B3 Nomor 1, Sekupang, Batam, tertuang dalam Surat Persetujuan Jual-Beli (SPJB) Nomor B3/ 01/ SPJB/ MUP/-GTR/ 087/ X/ 2014 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor B3/ 01/ PPJB/ MUP/-GTR/ 087/ X/ 2014, oleh karena itu maka apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan jual-beli unit Persil dan Bangunan tersebut merupakan sengketa atas dasar perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tentang sengketa terkait adanya perjanjian dan menjadi yurisdiksi peradilan umum untuk mengadili perkara tersebut maka dengan demikian perkara *aquo* tidak memenuhi kualifikasi sengketa konsumen sebagaimana

Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatur dalam pasal 1 ayat (4) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 350/MPP/Kep/12/2001 tentang pelaksanaan tugas dan wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, dimana salah satu unsur mutlak yang harus dipenuhi agar suatu sengketa menjadi sengketa konsumen adalah terpenuhinya unsur mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut di atas maka Majelis Hakim Keberatan berpendapat oleh karena obyek perkara *aquo* tidak memenuhi kualifikasi sengketa konsumen sebagaimana ditentukan dalam Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, oleh karenanya Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam Nomor Perkara : 025/ PK-ARB/ BPSK/ X/ 2020, tertanggal 07 Desember 2020;

Menimbang, bahwa oleh karena Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam Nomor Perkara : 025/ PK-ARB/ BPSK/ X/ 2020, tertanggal 07 Desember 2020, maka Majelis Hakim Keberatan berpendapat bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam Nomor Perkara : 025/ PK-ARB/ BPSK/ X/ 2020, tertanggal 07 Desember 2020 harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum Pemohon Keberatan tentang menolak Pengaduan yang diajukan oleh Termohon Keberatan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam, menyatakan Pemohon Keberatan dibebaskan dari segala tuntutan hukum oleh karena berkaitan administrasi dalam proses perkara serta klarifikasi tentang prosedur pengaduan maka petitum tersebut tidak relevan sehingga untuk ditolak serta berkaitan dengan pembebasan dari tuntutan hukum bukan berkaitan dengan ranah perkara *a quo* maka untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Keberatan berada di pihak yang kalah, maka Termohon Keberatan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1 angka 11 dan Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2006 tentang tata cara pengajuan keberatan terhadap putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan keberatan Pemohon Keberatan;
2. Menyatakan bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam Nomor Perkara : 025/ PK-ARB/ BPSK/ X/ 2020, tertanggal 07 Desember 2020;
3. Membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Batam Nomor Perkara : 025/ PK-ARB/ BPSK/ X/ 2020, tertanggal 07 Desember 2020;
4. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp530.000,00 (lima ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin tanggal 8 Februari 2021, oleh kami, Benny Arisandy, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua, Efrida Yanti, S.H.,M.H dan Adiswarna Chainur Putra, S.H.,CN.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm tanggal 7 Januari 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 10 Februari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu Sukarni, S.H Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Para Pihak maupun Kuasanya dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Batam pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Efrida Yanti, S.H.,M.H

Benny Arisandy, S.H.,M.H

Adiswarna Chainur Putra, S.H.,CN.,M.H

Panitera Pengganti,

Sukarni, S.H.

Perincian biaya :

- | | | |
|----|----------------------|-----------|
| 1. | Biaya pendaftaran Rp | 30.000,00 |
| 2. | ATK Rp | 70.000,00 |

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.Sus-BPSK/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

| | | | |
|--------|-------------------|---|------------------|
| 3. | Risalah panggilan | Rp | 390.000,00 |
| 4. | PNBP panggilan | Rp | 20.000,00 |
| 5. | Materai | Rp | 10.000,00 |
| 6. | Redaksi | Rp | <u>10.000,00</u> |
| Jumlah | | Rp 530.000,00 (lima ratus tiga puluh ribu rupiah) | |