



PUTUSAN

Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. LAHAT MAJU JAYA, berkedudukan di Jalan Kolonel Burlan No. 56 Kelurahan Pasar Lama, Kecamatan Lahat, Kabupaten Lahat, yang diwakili oleh Nanda Firmansyah selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Redhi Setiadi, S.H., M.H., Advokat/Konsultan Hukum pada kantor Polis Abdi Hukum, berkantor di Jalan Suka bangun II Km. 6,5 No. 1475 samping STIHPADA, Kelurahan Suka Bangun Kecamatan Sukarami, Palembang dan Jalan Mayor Ruslan II No. 72 Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Kota Lahat, Kabupaten Lahat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 januari 2020, sebagai Pemohon;

I a w a n

ASRAL, bertempat tinggal di Desa Kota Agung, Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Lahat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gilang Kharsima Ramadhan, S.H. Advokat/ Penasihat Hukum pada Gilang Kharisma Ramdhan, S.H. & Partner, yang berkantor di Jalan Garuda Merah No. 28, Kelurahan Lubuklinggau Ulu, Kecamatan Lubuklinggau Barat II, Kota Lubuklinggau, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2020, sebagai Termohon;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam berkas perkara dan salinan resmi putusan Badan

Halaman 1 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor Nomor 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020 tanggal 29 Juni 2020, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MEMUTUSKAN :

1. Mengabulkan Permohonan Pihak Penggugat untuk Sebagian
2. Menyatakan Pihak Tergugat terbukti secara syah dan meyakinkan bersalah tidak memenuhi jaminan perumahan sesuai yang diperjanjikan, lalai menyediakan fasilitas perbaikan serta tidak memiliki itekad baik dalam melakukan kegiatan usaha dengan tidak memberikan penjelasan mengenai jaminan mutu barang yang diperdagangkan sebagaimana diatur dalam pasal 25 ayat (1) dan (2), Pasal 7 point (a) samapi point (e) Undang Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.
3. Menyatakan Pihak Tergugat bersalah telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak terpenuhinya dua unsur Perumahan “ Rumah Layak Huni”, yaitu syarat keselamatan bangunan dan kesehatan penghuni sebagaimana diatur dalam pasal 24 Peraturan Menteri Negara Perumahan rakyat Republik Indonesia Nomor 25 tahun 2011.
4. Menghukum pihak tergugat untuk membayarkan ganti rugi kepada pihak Penggugat sebesar Rp. 28.150.000 yang merupakan biaya DP Perumahan, biaya booking, administrasi Notaris, angsuran yang sudah dibayarkan oleh Pihak Penggugat.
5. Menghukum Pihak Tergugat untuk memberikan kompensasi kepada pihak Penggugat sebesar Rp. 17.500.000,- dengan mengandung 50 persen dari biaya penambahan bangunan dan rehab yang sudah dikeluarkan oleh pihak Penggugat sebesar Rp. 35.000.000,-
6. Merekomendasikan kepada pihak Penggugat untuk melaporkan kepada penyidik kepolisian setempat, atas dugaan telah terjadinya pelanggaran terhadap Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011, tentang perumahan dan pemukiman Pasal 134
7. Merekomendasikan kepada bupati kabupaten lahut agar menetapkan Komplek Perumahan Griya Rafika Tanjung payang 4 sebagai Lokasi Rawan Bencana, agar dikemudian hari tidak terjadi kedaruratan bencana pada lokasi Perumahan dimaksud

Halaman 2 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Merekomendasikan kepada bupati kabupaten Lahat dan Para Pemangku kepentingan di kabupaten Lahat, untuk melakukan pengujian pada semua sektor dan sub sektor detil konstruksi, guna menguji ketahanan fisik infrastruktur Perumahan, sehingga kelayakan usia bangunan sesuai dengan perencanaan. Disiplin ilmu pengujian bidang kompetensi berada pada ahli Geoteknik-teknik Sipil. Rekomendasi ini bertujuan agar terciptanya Jaminan Standar kelayakan perumahan layak huni, dikarenakan suatu kondisi darurat bencana harus melakukan relokasi semua penghuni, demi terselenggaranya keamanan dan keselamatan konsumen Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4.

9. Menetapkan semua barang bukti Administrasi berupa copy-copy berkas perkara berikut lapiran-lampirannya, tetap menjadi dokumentasi pada arsip perkara di Badan Penyelesaian Sengketa konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau.

10. Menetapkan tidak diwajibkannya membayar biaya perkara kepada pihak yang bersengketa.

Menimbang bahwa Pemohon dengan Surat Keberatannya tanggal 15 Juli 2020 yang dilampiri dengan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lahat pada tanggal 15 Juli dengan Nomor Register 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht telah mengajukan keberatan sebagai berikut :

1. Bahwa, pada tanggal 03 Juli 2020, Pemohon Keberatan (semula Tergugat), telah menerima surat Pemberitahuan Putusan dan salinan Putusan BPSK Kota Lubuklinggau, No. : 008/ P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020, tertanggal 29 Juni 2020.
2. Bahwa, selanjutnya Pemohon Keberatan (semula Tergugat) mengajukan Permohonan aquo dan didaftarkan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lahat, pada tanggal 16 Juli 2020, dengan demikian maka Permohonan aquo dari Pemohon Keberatan (semula Tergugat), telah diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-undang, sehingga karenanya, Permohonan aquo dari Pemohon Keberatan (semula Tergugat), sepatutnya harus dinyatakan dapat diterima.
3. Bahwa, Permohonan aquo dari Pemohon Keberatan (semula Tergugat) diajukan, sebagai keberatan atas putusan Badan Penyelesaian Sengketa

Halaman 3 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht

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

Konsumen (BPSK), Kota Lubuklinggau, No. : 008/ P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020, tertanggal 29 Juni 2020, yang amarnya berbunyi, sebagai berikut :

MEMUTUSKAN :

1. Mengabulkan Permohonan Pihak Penggugat untuk Sebagian
2. Menyatakan Pihak Tergugat terbukti secara syah dan meyakinkan bersalah tidak memenuhi jaminan perumahan sesuai yang diperjanjikan, lalai menyediakan fasilitas perbaikan serta tidak memiliki itekad baik dalam melakukan kegiatan usaha dengan tidak memberikan penjelasan mengenai jaminan mutu barang yang diperdagangkan sebagaimana diatur dalam pasal 25 ayat (1) dan (2), Pasal 7 point (a) samapi point (e) Undang Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.
3. Menyatakan Pihak Tergugat bersalah telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak terpenuhinya dua unsur Perumahan “ Rumah Layak Huni”, yaitu syarat keselamatan bangunan dan kesehatan penghuni sebagaimana diatur dalam pasal 24 Peraturan Menteri Negara Perumahan rakyat Republik Indonesia Nomor 25 tahun 2011.
4. Menghukum pihak tergugat untuk membayarkan ganti rugi kepada pihak Penggugat sebesar Rp. 28.150.000 yang merupakan biaya DP Perumahan, biaya booking, administrasi Notaris, angsuran yang sudah dibayarkan oleh Pihak Penggugat.
5. Menghukum Pihak Tergugat untuk memberikan kompensasi kepada pihak Penggugat sebesar Rp. 17.500.000,- dengan mengandung 50 persen dari biaya penambahan bangunan dan rehab yang sudah dikeluarkan oleh pihak Penggugat sebesar Rp. 35.000.000,-
6. Merekomendasikan kepada pihak Penggugat untuk melaporkan kepada penyidik kepolisian setempat, atas dugaan telah terjadinya pelanggaran terhadap Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011, tentang perumahan dan pemukiman Pasal 134
7. Merekomendasikan kepada bupati kabupaten lahut agar menetapkan Komplek Perumahan Griya Rafika Tanjung payang 4

Halaman 4 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht



sebagai Lokasi Rawan Bencana, agar dikemudian hari tidak terjadi kedaruratan bencana pada lokasi Perumahan dimaksud

8. Merekomendasikan kepada bupati kabupaten Lahat dan Para Pemangku kepentingan di kabupaten Lahat, untuk melakukan pengujian pada semua sektor dan sub sektor detil konstruksi, guna menguji ketahanan fisik infrastruktur Perumahan, sehingga kelayakan usia bangunan sesuai dengan perencanaan. Disiplin ilmu pengujian bidang kompetensi berada pada ahli Geoteknik-teknik Sipil. Rekomendasi ini bertujuan agar terciptanya Jaminan Standar kelayakan perumahan layak huni, dikarenakan suatu kondisi darurat bencana harus melakukan relokasi semua penghuni, demi terselenggaranya keamanan dan keselamatan konsumen Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4.

9. Menetapkan semua barang bukti Administrasi berupa copy-copy berkas perkara berikut lapiran-lampirannya, tetap menjadi dokumentasi pada arsip perkara di Badan Penyelesaian Sengketa konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau.

10. Menetapkan tidak diwajibkannya membayar biaya perkara kepada pihak yang bersengketa.

4. Bahwa, keberatan Pemohon Keberatan (*semula Tergugat*) atas putusan BPSK. Kota Lubuklinggau No. : 008/ P.Arbitrase/BPSK Llg/VI/2020, tertanggal 29 Juni 2020 tersebut, didasarkan pada alasan yuridis, sebagai berikut :

"Majelis Sidang BPSK., Kota Lubuklinggau, tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo" ;

Bahwa dengan demikian, maka putusan Majelis Sidang BPSK. Kota Lubuklinggau No. : 008/ P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020, tertanggal 29 Juni 2020 tersebut, haruslah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Lahat.

5. Bahwa, Tentang Duduk Perkara, pada sebagai berikut :

5.1. Bahwa pada awalnya Termohon Keberatan (*semula Penggugat*) datang ke tempat Pemohon Keberatan (*semula Tergugat*), dan untuk menunjang pemasaran Pemohon Keberatan (*semula Tergugat*) menyediakan brosur.

Bahwa brosur yang dimiliki Pemohon Keberatan (*semula Penggugat*) terdapat dua lembar (dua halaman), halaman pertama menjelaskan

Halaman 5 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht



tentang irah-irah bentuk rumah dan halaman kedua menjelaskan tentang spesifikasi/ konstruksi yang akan dibuat, akan tetapi yang ditampilkan oleh Termohon Keberatan (semula Penggugat) hanya satu lembar (satu halaman).

Bahwa agar semuanya nyata Termohon Keberatan (semula Penggugat) telah melihat sendiri keadaan fisik rumah, sehingga apapun yang menjadi pertanyaan di dalam brosur sudah dilihat secara nyata oleh Termohon Keberatan (semula Penggugat), sehingga dibuatlah suatu perikatan jual beli antara Pemohon Keberatan (semula Tergugat) sebagai Penjual sedangkan Termohon Keberatan (semula Penggugat) sebagai Pembeli.

5.2. Bahwa BPSK Lubuk linggau telah mengetahui adanya hubungan hukum jual beli antara Pemohon Keberatan (semula Tergugat) sebagai Penjual sedangkan Termohon Keberatan (semula Penggugat) sebagai Pembeli. Hal tersebut terlihat didalam putusan BPSK lubuk linggau No. : 008/ P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020, tertanggal 29 Juni 2020, pada bagian Pertimbangan Hukum pada point 8.

Bahwa dokumen Akta jual beli tersebut tidak ditampilkan/ disembunyikan oleh Termohon Keberatan (semula Penggugat).

Bahwa rumah milik Termohon Keberatan (semula Penggugat), yang menjadi Obyek Sengketa tersebut, pada awalnya telah melakukan transaksi Jual Beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli (AJB), No. : 341 / 2018, tertanggal 27 Agustus 2018, yang dibuat oleh dan dihadapan Rosliza, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Lahat. Bahwa, Tanah dan segala sesuatu yang berdiri tertanam diatas tanah tersebut, dengan nilai harga jual sebesar Rp. 123.500.000,- (seratus dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) terletak di desa tanjung payang dahulu kecamatan Lahat sekarang kecamatan Lahat Selatan, kabupaten lahat. Bahwa, sebelum disepakati dan/ atau ditanda-tanganinya Akta Jual Beli (AJB) oleh para pihak, tentu saja sudah tidak ada masalah, berkaitan dengan kondisi tanah berikut bangunan yang dijadikan obyek jual beli (Obyek Sengketa) tersebut. Bahwa, sebagai akibat telah disepakati dan atau ditanda-tanganinya Akta Jual Beli (AJB) oleh para pihak, maka masing-masing pihak telah

Halaman 6 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melapaskan haknya dan menanggung segala resiko terkait obyek jual beli (Obyek Sengketa).

Bahwa terhitung mulai tanggal Akta Jual Beli (AJB) yaitu tanggal 27 Agustus 2018 Pemohon Keberatan (semula Tergugat) telah menyerahkan kunci rumah kepada Termohon Keberatan (semula Penggugat) dan semenjak itu juga tidak ada hak/ beban dari Pemohon Keberatan (semula Tergugat) akan tetapi semua hak/ beban dimiliki/ ditanggung oleh Termohon Keberatan (semula Penggugat).

Vide Pasal 1 Akta Jual Beli (AJB) No. : 341 / 2018, tertanggal 27 Agustus 2018 berbunyi : "Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/ beban pihak kedua".

5.3. Bahwa dalam Akta Jual Beli (AJB) tersebut di atas, telah ditentukan tentang yuridiksi/domisili hukum, dimana baik Pemohon Keberatan (semula Tergugat) maupun Termohon Keberatan (semula Penggugat), telah sepakat untuk memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lahat. Bahwa, pengajuan Permohonan oleh PEMOHON KEBERETAN (semula Tergugat) melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lahat aquo, telah sesuai dengan ketentuan ex-Pasal 118, ayat (4) HIR. Bahwa, oleh karenanya, Permohonan dari Pemohon Keberatan (semula Tergugat) aquo, harus dinyatakan dapat diterima ;

Bahwa, Hal tersebut senada dengan , AJB. No. : 341 / 2018, tertanggal 27 Agustus 2018. Pada Pasal 6 berbunyi " Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Lahat".

6. Bahwa Pada tanggal 15 Juni 2020 Pemohon Keberatan (semula Tergugat), telah mendapatkan surat Hasil Verifikasi dari Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Lahat, yang hasilnya mengatakan " gambar rencana tersebut sudah sesuai dengan standar nilai bangunan gambar rencana di dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Lahat.

Halaman 7 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht



Bahwa berdasarkan surat tersebut dapat diartikan kalau Perumahan obyek perkara yaitu terletak di Griya Rafika Tanjung Payang 4, telah sesuai Standar.

7. Bahwa, Majelis Sidang BPSK. Kota Lubuklinggau menggunakan dasar hukum yang tidak lengkap dan tidak konprehensif, sehingga dasar hukum yang digunakan oleh Majelis Sidang BPSK tersebut tidak bisa digunakan pada perkara aquo, serta bertentangan dengan :

7.1. Pasal 1338 KUHPdata mengatur, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihaknya sebagai Undang-undang ; Bahwa oleh karena itu, seharusnya penyelesaian sengketa dilakukan berdasar kesepakatan awal, yaitu kesepakatan yang tertuang pada Akta Jual Beli (AJB) No. : 341 / 2018, tertanggal 27 Agustus 2018, bahwa antara Pelaku usaha dengan Konsumen, telah menyepakati memilih forum penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri Lahat.

7.2. Pasal 45, ayat (2), Undang-undang No. : 8, tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen, menyatakan bahwa penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.

Bahwa sebelum diajukannya ke BPSK Lubuklinggau telah dibuat kesepakatan bersama antara Pemohon Keberatan bersama Termohon Keberatan sebagaimana AJB. No. : 341 / 2018, tertanggal 27 Agustus 2018, yaitu penyelesaian sengketa diselesaikan di pengadilan Negeri Lahat.

8. Bahwa, Majelis Sidang BPSK. Kota Lubuklinggau, telah melanggar Kepmen. Perindag No. : 350/Mpp/Kep/12/2001, yaitu pada :

Pasal 17, huruf (b) :

yang menyatakan BPSK., dapat menolak permohonan yang bukan merupakan kewenangan BPSK., karena Kewenangan Mengadili perkara a quo, adalah Pengadilan Negeri Lahat, yang telah sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam pasal 6 Akta Jual Beli (AJB). No. : 341 / 2018, tertanggal 27 Agustus 2018.

Pasal 36, ayat (3) :

Bilamana pada persidangan ke II (kedua) konsumen tidak hadir, maka gugatannya dinyatakan gugur demi hukum,



Bahwa Jelas dan lugas tercatat kalau dalam Persidangan Arbitrase yang pertama tanggal 20 Maret 2020 , Termohon Keberatan (semula Penggugat) tidak hadir dan kedua pada 24 maret 2020, Termohon Keberatan (semula Penggugat) juga tidak hadir. Sudah sewajibnya gugatan dinyatakan gugur.

Bahwa ketidak hadiran tersebut jelaslah kehendak konsumen sendiri sedangkan Surat Keputusan Ketua BPSK Nomor : 01/SK/BPSK-LLG/III/2020 dikeluarkan tanggal 30 Maret 2020. Oleh karena rangkaian yang dijalankan jelas dan lugas cacat hukum karena telah gugur demi hukum.

Bahwa Pemohon Keberatan (semula Tergugat) tidak pernah menyetujui dilakukan pemeriksaan lapangan, alhasil Pemohon Keberatan (semula Tergugat) tidak hadir pada saat agenda tersebut dan dari berita acaranya komposisi majelis yang hadir tidak porposional, yaitu 2 (dua) dari konsumen 1 (satu) dari pengusaha, serta nama camat pun salah.

9. Bahwa, Akta Jual Beli (AJB), No. : 341 / 2018, tertanggal 27 Agustus 2018, yang dibuat oleh dan dihadapan Rosliza, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Lahat, telah memenuhi syarat sah perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

10. Bahwa, isi putusan Majelis Sidang BPSK. Kota Lubuklinggau, No. : 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020, tertanggal 29 Juni 2020, merupakan putusan yang tidak cermat, karena bertentangan dengan pembuktian hukum yang berlaku. Bahwa, perlu kiranya disampaikan pula disini fakta hukum di dalam Amar putusan sebagaimana point 3 diatas, yaitu pada amar yang ke 2 (dua) dan ke 3 (tiga) saling bertentangan :

2. Menyatakan Pihak Tergugat terbukti secara syah dan meyakinkan bersalah tidak memenuhi jaminan perumahan sesuai yang diperjanjikan, lalai menyediakan fasilitas perbaikan serta tidak memiliki itekak baik dalam melakukan kegiatan usaha dengan tidak memberikan penjelasan mengenai jaminan mutu barang yang diperdagangkan sebagaimana diatur dalam pasal 25 ayat (1) dan (2), Pasal 7 point (a) samapi point (e) Undang Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.
3. Menyatakan Pihak Tergugat bersalah telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak terpenuhinya dua unsur Perumahan “ Rumah Layak Huni”, yaitu syarat keselamatan bangunan dan kesehatan

Halaman 9 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penghuni sebagaimana diatur dalam pasal 24 Peraturan Menteri Negara Perumahan rakyat Republik Indonesia Nomor 25 tahun 2011.

Bahwa berdasarkan Amar tersebut diatas BPSK lubuk linggau telah mengetahui kalau yang terjadi antara Pemohon Keberatan (semula Tergugat) dengan Termohon Keberatan (semula Penggugat) bukanlah Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi jika Pemohon Keberatan (semula Tergugat) dapat dipersalahkan tentang adanya cidera janji, maka jelas dan lugas merupakan perbuatan Wanprestasi maka itu berarti menjadi kewenangan absolut peradilan umum. Akan tetapi Majelis Hakim BPSK memaksakan diri untuk mengatakan Perbuatan Melawan Hukum.

11. Bahwa, isi putusan Majelis Sidang BPSK. Kota Lubuklinggau No. : 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020, tertanggal 29 Juni 2020, yang telah memberikan sanksi kepada Pemohon Keberatan (*semula Tergugat*), yang mewajibkan Pemohon Keberatan (*semula Tergugat*), untuk membayar biaya kepada Termohon Keberatan (semula Penggugat), tidak memiliki dasar hukum, hal ini bertentangan dengan :

11.1. Bahwa bukti surat yang diajukan sebagai bentuk kerugian materil dari Termohon Keberatan (semula Penggugat), merupakan surat Pernyataan sepihak tanpa diperkuat dengan bukti yang lainnya, Bahwa sesuai dengan Pasal 1 berbunyi : *"Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak kedua"*, AKTA JUAL BELI (AJB) No. : No. : 341 / 2018, tertanggal 27 Agustus 2018, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Wilayah Kerja Kab. Lahat dihadapan Rosliza, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Lahat. adalah merupakan akta otentik, yang dibuat berdasarkan kesepakatan kedua-belah pihak, yaitu antara Pemohon Keberatan (semula Tergugat) dengan Termohon Keberatan (semula Penggugat), artinya berlaku sebagai Undang-undang bagi kedua-belah pihak yang membuatnya

11.2. Bahwa, Majelis Sidang BPSK. Kota Lubuklinggau, juga tidak berwenang memeriksa perkara aquo secara Arbitrase. Bahwa, peristiwa hukum antara Para Pemohon Keberatan (semula Tergugat)

Halaman 10 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht

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

dengan Termohon Keberatan (semula Penggugat), adalah terjadi di wilayah hukum Lahat. Bahwa, fakta hukumnya pilihan yuridiksi/domisili hukum yang disepakati oleh Para Pemohon Keberatan (semula Tergugat) dan Termohon Keberatan (semula Penggugat) adalah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lahat, sebagaimana diatur dalam Pasal 6, Akta Jual Beli (AJB) No. : No. : 341 / 2018, tertanggal 27 Agustus 2018, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Wilayah Kerja Kab. Lahat dihadapan Rosliza, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Lahat. adalah merupakan akta otentik, yang dibuat berdasarkan kesepakatan kedua-belah pihak, yaitu antara Pemohon Keberatan (semula Tergugat) dengan Termohon Keberatan (semula Penggugat), artinya berlaku sebagai Undang-undang bagi kedua-belah pihak yang membuatnya.

Bahwa, dengan demikian, apabila terjadi sengketa antara Pemohon Keberatan (semula Tergugat) dengan Termohon Keberatan (semula Penggugat), kedua belah pihak telah sepakat memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Lahat.

Bahwa, karenanya Majelis Sidang BPSK. Kota Lubuklinggau, tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo, maka sepatutnya putusan Majelis Sidang BPSK. Kota Lubuklinggau, No. 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020, tertanggal 29 Juni 2020, harus dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Lahat.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, Pemohon Keberatan (semula Tergugat), memohon dengan hormat, berkenan kiranya Yth. Ketua Pengadilan Negeri Lahat, untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara ini, yaitu sebagai berikut :

MENGADILI :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Pemohon Keberatan (semula Tergugat) untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pemohon Keberatan (semula Tergugat) adalah sebagai Pemohon Keberatan (semula Tergugat) yang benar dan beritikad baik.

Halaman 11 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht

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

3. Menyatakan sah dan berlaku Akta Jual Beli (AJB) No. : 341 / 2018, tertanggal 27 Agustus 2018.
4. Menyatakan Proses Penyelesaian Sengketa yang dilaksanakan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), Kota Lubuklinggau No. 008/ P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020, tertanggal 29 Juni 2020, tidak memiliki dasar hukum, sehingga karenanya semua Tahapan Proses Penyelesaian Sengketa menjadi batal demi hukum.
5. Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), Kota Lubuklinggau, tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.
6. Membatalkan Putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), Kota Lubuklinggau, No. 008/ P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020, tertanggal 29 Juni 2020.
7. Menghukum Termohon Keberatan (semula Penggugat), untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadiladilnya (ex aequo et bono).

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

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

Menimbang bahwa kepada Termohon dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap keberatan tersebut Termohon menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

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

DALAM EKSEPSI :

Halaman 12 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht

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)



Exceptio Doli Mali => Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat / Pelaku Usaha) melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dalam pembuatan perjanjian akte jual beli (AJB) No. 341 / 2018 TANGGAL 27 Agustus 2018.

Bahwa mengenai syarat sahnya perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat” :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab (causa) yang halal;

Bahwa menurut Prof. Subekti, SH dalam bukunya *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, apabila syarat nomor 1 (satu) dan syarat nomor 2 (dua) sebagaimana tersebut di atas tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan, sehingga pembatalan perjanjian tersebut harus dilakukan oleh Hakim atas permintaan pihak, sedangkan apabila syarat nomor 3 (tiga) dan syarat nomor 4 (empat) sebagaimana tersebut di atas tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (batal secara mutlak), sehingga perjanjian tersebut dianggap dari semula sudah batal meskipun tidak diminta oleh suatu pihak.

Bahwa yang dimaksud dengan sepakat mereka yang mengikatkan dirinya adalah adanya kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dari para pihak, dan kemauan tersebut haruslah dinyatakan, sedangkan yang dimaksud dengan kecakapan untuk membuat suatu perikatan adalah bahwa kedua belah pihak yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum, yaitu orang-orang yang belum dewasa dan orang-orang yang berada dalam pengampuan.

Bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu, sedangkan yang dimaksud dengan suatu sebab (causa) adalah tujuan, yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian itu.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata, dinyatakan suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan, sedangkan dalam Pasal 1337 KUH Perdata dinyatakan suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.



Bahwa suatu causa yang palsu terdapat apabila suatu perjanjian dibuat dengan pura-pura saja, untuk menyembunyikan causa yang sebenarnya yang tidak diperbolehkan.

Bahwa Pemohon Keberatan adalah perusahaan yang menjalankan usaha penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman.

Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2015 tanggal 16 Oktober 2015 tentang Penggunaan Pendapatan Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Untuk Mendukung Pendanaan Program Pembangunan Sejuta Rumah Untuk Rakyat Tahun 2015 dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, tentang Skema Selisih Angsuran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan Menggunakan Pendapatan Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan. KPR Bersubsidi adalah Kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah bagi pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.

Bahwa perjanjian Akta Jual Beli (AJB) No. 341 / 2018 Tanggal 27 Agustus 2018, dalam perjanjian tersebut bahwa Termohon Keberatan (dahulu Penggugat/Konsumen) membeli rumah dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) melibatkan 3 (tiga) pihak yakni Termohon Keberatan (dahulu Penggugat/Konsumen), Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat/Pelaku Usaha/Developer/Pengembang) dan Perbankan. Hubungan hukum utama adalah perjanjian jual beli rumah antara Termohon Keberatan (dahulu Penggugat/Konsumen) dengan Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat/Pelaku Usaha/Developer/Pengembang). Sedangkan, hubungan hukum Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat/Pelaku Usaha/Developer/Pengembang) dengan Perbankan berbentuk kemitraan pembiayaan. Setiap konsumen yang membeli rumah, ada kewajiban membayar uang muka (*down payment*) yang dibuktikan dengan adanya kwitansi pembayaran dari pihak Termohon Keberatan (dahulu Penggugat/Konsumen) kepada pihak Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat/Pelaku Usaha/Developer/Pengembang) yang sisanya diselesaikan secara KPR. Hal itu menjadi bukti kuat terdapat hubungan hukum (*hubungan kontraktual*) antara Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat/Pelaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha/Developer/Pengembang) dengan Termohon Keberatan (dahulu Penggugat/Konsumen). Dengan kaata lain, dokumen dalam Akta Jual Beli atau Akad Kredit antara Termohon Keberatan (dahulu Penggugat/Konsumen) dengan Perbankan merupakan realisasi dari apa yang diperjanjikan antara Termohon Keberatan (dahulu Penggugat/Konsumen) dengan Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat/Pelaku Usaha/Developer/Pengembang) sebelumnya.

Bahwa dapat diketahui jika maksud dan tujuan Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat/Pelaku Usaha) menjual rumah kepada Termohon Keberatan (dahulu Penggugat/Konsumen) dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) melibatkan 3 (tiga) pihak.

Bahwa apa yang menjadi objek dari perjanjian yang dilakukan Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan ternyata tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian tujuan dari dilakukannya perjanjian pembiayaan yang dilakukan oleh Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan tidaklah tercapai.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, ternyata perjanjian yang dilakukan antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan adalah jual-beli secara angsuran bukan hutang-piutang.

Bahwa selain itu (menukil pertimbangan hukum Putusan BPSK Kota Lubuklinggau No. 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VII/2020 tertanggal 29 Juni 2020), dalam Undang-undang Republik Indonesia No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Perencanaan dan Perancangan Rumah Pasal 24 menjelaskan, "Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk :

- Menciptakan rumah yang layak huni;
- Mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumaholeh masyarakat dan pemerintah; dan
- Meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur".

Dalam Brosur Promosi Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4 dengan kalimat, "Hunian di tempat yang strategis, ekonomis dan Terjangkau, dengan desain elegan dan nyaman, menjadikan investasi yang menguntungkan", sepatutnya bisa dipertanggungjawabkan secara moril diterapkan mulai dari perencanaan pembangunan, membangun konstruksi sampai masa pemeliharaan, sehingga memberikan rasa aman, nyaman dan tenang kepada konsumen dan benar-benar menjadi rumah yang layak huni.

Halaman 15 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht



Bahwa perjanjian dalam perkara a quo adalah merupakan Akta Jual Beli (AJB), dengan demikian bukan termasuk kewenangan Pengadilan Negeri Lahat, meski telah disepekatkan dalam klausula yang termaktub dalam Pasal 18 ayat (2) Ketentuan dan Syarat Umum Perjanjian Akta Jual Beli (AJB) No. 341, karena klausula tersebut dilarang oleh Undang-Undang yaitu telah memenuhi syarat keempat yang dilarang dalam syarat sahnya perjanjian pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dengan konsekuensi hukum sebagaimana pendapat Prof. Subekti, SH : Apabila syarat nomor 3 (tiga) dan syarat nomor 4 (empat) sebagaimana tersebut di atas tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (batal secara mutlak), sehingga perjanjian tersebut dianggap dari semula sudah batal meskipun tidak diminta oleh suatu pihak.

Bahwa sesuai dengan kewenangannya yang telah diatur dalam Pasal 52 huruf (c) UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Majelis Arbiter BPSK Kota Lubuklinggau dalam Putusan No. 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VII/2020 tertanggal 29 Juni 2020 telah menentukan klausula baku terlarang oleh UU No. 8 Tahun 1999 yang terdapat didalam Perjanjian Akta Jual Beli (AJB) No. 341 / 2018 Tanggal 27 Agustus 2018.

Bahwa didalam Perjanjian Akta Jual Beli (AJB) No. 341 / 2018 dalam Pasal 7 angka 4 Melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf (d) UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 8 angka 4 Melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf (h) UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 9 angka 8 Melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf (d) UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 11 angka 3 huruf (b) Melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf (d) UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 11 angka 3 huruf (c) Melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf (d) UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 15 angka 3 Melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf (d) UU No. 8 Tahun 1999, serta Pasal 16 Melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf (g) UU No. 8 Tahun 1999.

Bahwa berdasarkan seluruh dalil sebagaimana tersebut di atas, dalam perjanjian Akta Jual Beli (AJB) No. 341 / 2018 Tanggal 27 Agustus 2018 tersebut terdapat suatu causa yang terlarang, yaitu perjanjian tersebut dibuat dengan klausula yang dilarang atau yang tidak diperbolehkan oleh Peraturan Perundang-Undangan. Oleh karenanya perjanjian tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 1320 nomor 4 (empat) KUH Perdata, sehingga sebagai konsekwensinya perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan BPSK Kota Lubuklinggau dalam perkara a quo tidak bertentangan dengan

Halaman 16 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan: PT. Lahat Maju Jaya tersebut haruslah di tolak.

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa Termohon Keberatan telah membaca seluruh alasan-alasan keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan, dan dapat difahami bahwa dalil alasan-alasan yang di ajukan oleh Pemohon Keberatan sebenarnya telah tuntas di jawab sebagaimana tertera didalam pertimbangan hukum Putusan BPSK Kota Lubuklinggau No. 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VII/2020 tertanggal 29 Juni 2020. Namun untuk memenuhi dahaga Pemohon Keberatan, maka Termohon Keberatan akan memberikan beberapa paparan argumentasi ilmiah yang tentu saja dapat secara tuntas dan akan secara runtut menjawab dalil alasan-alasan Pemohon Keberatan, sedangkan dalil-dalil yang Termohon Keberatan anggap tidak berbobot secara ilmiah maka Termohon Keberatan tidak akan membuang-buang waktu untuk menanggapi. Dapat Termohon Keberatan sampaikan bahwa pada pokok-pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Brosur dianggap telah mewakili fisik rumah (point 5.1)

Bahwa setelah dengan seksama membaca Brosur Promosi Perumahan Griya Rafika Tanjung Payang 4 dengan kalimat, "Hunian di Tempat Yang Strategis, Ekonomis dan Terjangkau, Dengan Desain Elegan dan Nyaman, Menjadikan Investasi yang Menguntungkan", sepatutnya bisa dipertanggungjawabkan secara moril diterapkan mulai dari perencanaan, membangun konstruksi sampai masa pemeliharaan, sehingga memberikan rasa aman, nyaman dan tenang kepada Konsumen dan benar-benar menjadi rumah yang layak huni. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Perencanaan dan Perancangan Rumah Pasal 24 menjelaskan, "Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk :

- menciptakan rumah yang layak huni;
- mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah;
- meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.;"

Bahwa Pihak Pemohon Keberatan (Dahulu Tergugat) tidak menerapkan Jaminan Standar Mutu Bangunan, sehingga Perumahan Griya Rafika

Halaman 17 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht



Tanjung Payang 4, dan atau setidaknya 10 unit Rumah yang masuk dalam Perkara Sengketa Konsumen pada BPSK Kota Lubuklinggau, mengalami kerusakan dan keretakan pada sebagian besar lantai dan dinding. Pihak Pemohon Keberatan (Dahulu Tergugat) juga tidak memberikan informasi yang benar saat Pihak Termohon Keberatan (Dahulu Penggugat) membutuhkan informasi yang benar untuk meminta perbaikan dan pemeliharaan Rumah. Bahwa apa yang sudah dilakukan oleh Pihak Pemohon Keberatan (Dahulu Tergugat) telah terbukti mengingkari kewajibannya selaku Pelaku Usaha dan melanggar Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Nomor 08 Tahun 1999 Pasal 7 point (a), point (b), point (d) dan point (e) yang menjelaskan, "Kewajiban pelaku usaha adalah:

- a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- d) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan' ;

2. Keabsahan Akta Jual Beli (AJB) (Point 5.2)

Bahwa Pemohon Keberatan perlu sedikit diceraikan peradigmanya mengenai asas konsesualisme. Asas konsesualisme bukan satu-satunya alasan untuk membenarkan segala tindakan Pemohon Keberatan yang melanggar Undang-Undang. Telah jelas terdapat didalam Pasal 1320 KUHPdata mengenai konsesualisme yang prosedural, bukan konsesualisme menurut penafsiran Pemohon Keberatan sendiri.

Bahwa mengenai syarat sahnya perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat" :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab (causa) yang halal;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menurut Prof. Subekti, SH dalam bukunya *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, apabila syarat nomor 1 (satu) dan syarat nomor 2 (dua) sebagaimana tersebut di atas tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan, sehingga pembatalan perjanjian tersebut harus dilakukan oleh Hakim atas permintaan pihak, sedangkan apabila syarat nomor 3 (tiga) dan syarat nomor 4 (empat) sebagaimana tersebut di atas tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (batal secara mutlak), sehingga perjanjian tersebut dianggap dari semula sudah batal meskipun tidak diminta oleh suatu pihak.

Bahwa yang dimaksud dengan sepakat mereka yang mengikatkan dirinya adalah adanya kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dari para pihak, dan kemauan tersebut haruslah dinyatakan, sedangkan yang dimaksud dengan kecakapan untuk membuat suatu perikatan adalah bahwa kedua belah pihak yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum, yaitu orang-orang yang belum dewasa dan orang-orang yang berada dalam pengampuan.

Bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu, sedangkan yang dimaksud dengan suatu sebab (causa) adalah tujuan, yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian itu.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata, dinyatakan suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan, sedangkan dalam Pasal 1337 KUH Perdata dinyatakan suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Bahwa sangat jelas sebagaimana diuraikan dalam eksepsi Termohon Keberatan diatas, Pemohon Keberatan telah membuat causa yang palsu didalam perjanjian Akta Jual Beli (AJB) No. 341 / 2018 Tanggal 27 Agustus 2018. perjanjian Akta Jual Beli (AJB) No. 341 / 2018 Tanggal 27 Agustus 2018 dibuat dengan pura-pura saja, untuk menyembunyikan causa yang sebenarnya yang tidak diperbolehkan.

Halaman 19 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht

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 selain itu perlu diketahui bahwa BPSK diberi kewenangan untuk menentukan klausula baku dalam perjanjian yang melanggar Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999, sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 52 huruf (c) UU No. 8 Tahun 1999.

Bahwa BPSK Kota Lubuklinggau sebagaimana didalam Putusan No. 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VII/2020 tertanggal 29 Juni 2020 telah memutuskan bahwa terhadap perjanjian Akta Jual Beli (AJB) No. 341 / 2018 Tanggal 27 Agustus 2018 Melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf (d) UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 8 angka 4 Melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf (h) UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 9 angka 8 Melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf (d) UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 11 angka 3 huruf (b) Melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf (d) UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 11 angka 3 huruf (c) Melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf (d) UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 15 angka 3 Melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf (d) UU No. 8 Tahun 1999, Pasal 16 Melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf (g) UU No. 8 Tahun 1999.

Bahwa terhadap perjanjian Akta Jual Beli (AJB) No. 341 / 2018 Tanggal 27 Agustus 2018, selain menyimpan causa palsu yang terlarang, perjanjian Akta Jual Beli (AJB) No. 341 / 2018 Tanggal 27 Agustus 2018 juga melanggar Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999.

Bahwa dalil Pemohon Keberatan didalam posita No. 7 yang mengurai mengenai korelasi antara Pasal 18 dengan Pasal 62 UU No. 8 Tahun 1999 adalah satu kesatuan untuk menyanggah batal demi hukumnya perjanjian Akta Jual Beli (AJB) No. 341 / 2018 Tanggal 27 Agustus 2018 adalah sangat tidak relevan, dan termasuk kesesatan berfikir. Sebab, Majelis Arbiter BPSK Kota Lubuklinggau menggunakan Pasal 18 ayat (3) UU No. 8 Tahun 1999 dikompilasikan dengan Pasal 1320 KUHPerdara syarat No. 4.

Bahwa BPSK adalah menyelesaikan sengketa konsumen dan sifatnya perdata bukan pidana. Pasal 62 itu mengatur mengenai pelanggaran Pasal 18 jika dilaporkan secara pidana. Pelaporannya dapat ditujukan kepada PPNS dan/atau Penyidik Polri; dan proses pidana bukan ranah BPSK.

Bahwa oleh karena itu, sangatlah cerdas, cermat, lagi tepat keseluruhan pertimbangan hukum Putusan BPSK Kota Lubuklinggau No.

Halaman 20 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht

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)



008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VII/2020 tertanggal 29 Juni 2020; sebab uraiannya sangat komprehensif dan seluruhnya berlandaskan hukum.

Bahwa perlu Pemohon Keberatan perlu memahami dan mencermati, meskipun suatu perjanjian telah memenuhi syarat konsensualisme namun dasar konsensualisme saja tidak cukup menjadikan perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila perbuatan hukum yang wajib dilakukan dalam bentuk formal tertentu yang diwajibkan oleh Undang-Undang tidak dipatuhi, sehingga akan berakibat perjanjian tersebut Batal Demi Hukum.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Putusan BPSK Kota Lubuklinggau No. 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VII/2020 tertanggal 29 Juni 2020 dalam perkara a quo tidak sedikitpun bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, serta tidak keluar dari kewenangan yang dimilikinya.

3. Domisili Hukum sesuai Akta (Point 5.3)

Bahwa sangat jelas sebagaimana diurai dalam pertimbangan hukum Putusan BPSK Kota Lubuklinggau No. 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VII/2020 tertanggal 29 Juni 2020 yang mengungkap hubungan hukum bahwa Termohon Keberatan adalah konsumen dan Pemohon Keberatan sebagai pelaku usaha, sehingga hubungan hukum yang demikian haruslah dipayungi dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengingat bahwa Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 merupakan sebuah *lex specialis* dan penanganannya telah diatur secara tegas menurut Undang-Undang tersebut sehingga Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen berwenang, memeriksa, dan memutus perkara a quo.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Putusan BPSK Kota Lubuklinggau No. 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VII/2020 tertanggal 29 Juni 2020 dalam perkara a quo telah sesuai dan tidak sedikitpun bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Bahwa Sekretariat BPSK Kota Lubuklinggau menerima pengaduan dan kemudian majelis BPSK menindaklanjuti fasilitas sengketa konsumen melalui peradilan Arbitrase dimana alamat domisili para pihak berada di Kabupaten Lahat. Hal ini berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 27 Tahun 2012 tentang Pembentukan Badan Penyelesaian



Sengketa Konsumen Pada Kabupaten Mappi, Kabupaten Bantaeng, Kabupaten Muara Enim, Kabupaten Probolinggo, Kota Lubuklinggau, dan Kota Tasikmalaya, telah secara tegas diatur pada Pasal 2 yang berbunyi “Setiap konsumen yang dirugikan atau ahli warisnya dapat menggugat pelaku usaha melalui BPSK di tempat domisili konsumen atau pada BPSK terdekat”. Bahwa disebabkan di wilayah Sumatera Selatan dari 5 BPSK yang sudah dibentuk hanya BPSK Kota Palembang dan BPSK Kota Lubuklinggau yang menyelenggarakan fasilitas penyelesaian sengketa konsumen. Tentu saja hirarki Keppres lebih tinggi dari pada Surat Edaran Dirjen Perdagangan Dalam Negeri. Ini sesuai dengan asas hukum “*lex superior derogat legi inferiori*”.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Putusan BPSK Kota Lubuklinggau No. 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VII/2020 tertanggal 29 Juni 2020 dalam perkara a quo telah sesuai dan tidak sedikitpun bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

4. Surat Verifikasi dari Dinas Perumahan Rakyat Kawasan dan Pemukiman dan Pertanahan (Point 6)

Bahwa Perumahan Rafika Tanjung Payang 4 yang dibuat milik Pihak Pemohon Keberatan (Dahulu Tergugat) tidak dibangun secara cermat dalam mempertimbangkan daya dukung tanah dalam Topografi tanah miring. Tanah timbun yang digunakan tidak mampu menahan beban mati dan hidup bangunan. Padahal sudah selayaknya Pihak Pemohon Keberatan (Dahulu Tergugat) mempertimbangkan secara matang, sehingga tidak menimbulkan keretakan di kemudian hari. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2011, Pasal 66 Point (1) sampai (4) menjelaskan:

- (1) Penyediaan tanah untuk pembentukan kaveling tanah matang harus mempertimbangkan daya dukung tanah.
- (2) Pembentukan kaveling tanah matang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan topografi lahan.
- (3) Jika terdapat perbedaan topografi lahan dalam rencana pembangunan kawasan permukiman atau lingkungan hunian skala besar, perbedaan tersebut diupayakan berdasarkan rencana penempatan setiap blok perumahan murah.



- (4) Daya dukung tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mampu memikul beban mati dan beban hidup bangunan rumah murah

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Surat Verifikasi yang dikeluarkan oleh Dinas Perumahan Rakyat Kawasan dan Pemukiman tertanggal 15 Juni 2020 dalam perkara a quo telah menyesatkan karena kondisi rumah sudah rusak dan menurut keterangan dari Kepala Dinas Perumahan Rakyat Kawasan dan Pemukiman Limrah Naufan, ST. MT dalam pesan WA nya tanggal 22 Juli 2020 menyatakan hanya gambar rencana yang diteliti bukan bangunan, yang mana Pihak Pemohon Keberatan (Dahulu Tergugat / Pengembang) meminta rekomendasi terjadi bencana Alam, namun tidak ditanggapi.

5. BPSK Kota Lubuklinggau menggunakan Dasar Hukum Tidak Lengkap dan Tidak Konfrehensih (Point 7)

Bahwa dalil dari Pemohon Keberatan diatas yang menyebutkan bahwa persidangan arbitrase tidak dilaksanakan berdasarkan kesepakatan adalah wujud distorsi dari keterangan dan fakta yang ada. Dan dapat kami patahkan dan luruskan dengan keterangan dari Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat), sebagaimana yang dinyatakan oleh Pemohon Keberatan sendiri didepan majelis arbiter BPSK Kota Lubuklinggau.

Bahwa Pemohon Keberatan (dahulu Terlapor) di depan anggota majelis arbiter BPSK Kota Lubuklinggau memberikan Persetujuan melanjutkan dalam persidangan arbitrase di BPSK Kota Lubuklinggau. Hal ini sebagaimana diuraikan didalam Putusan BPSK Kota Lubuklinggau No. 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VII/2020 tertanggal 29 Juni 2020, Hlm. 2.

Bahwa telah nyata jika persidangan arbitrase dalam perkara a quo direalisasikan atas dasar kesukarelaan, pilihan, dan persetujuan para pihak.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Putusan BPSK Kota Lubuklinggau No. 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VII/2020 tertanggal 29 Juni 2020 dalam perkara a quo tidak sedikitpun bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

6. BPSK Kota Lubuklinggau melanggar Kepmen Perindag No. 350 (Point 8)

Halaman 23 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht



Bahwa berdasar kan ketentuan Presiden Republik Indonesia Nomor 27 tahun 2012 tentang pembentukan BPSK pada Kabupaten MAPPI, Kabupaten Bantaeng, Kabupaten Muara Enim, Kabupaten Probolinggo, Kota Lubuklinggau dan kota Taskimalaya termaktub pada pasal 2 yang berbunyi setiap konsumen yang dirugikan atau ahli warisnya dapat menggugat pelaku usaha melalui BPSK ditempat domisili Konsumen ata pada BPSK yang terdekat. Bahwa di wilayah sumatera selatan dari 5 BPSK yang sudah dibentuk hanya BPSK kota Palembang dan BPSK kota Lubuklinggau yang menyelenggarakan Fasilitas Penyelesaian Sengketa Konsumen maka dari itu dalil pemohon keberatan tidak la benar.

7. Ketidak hadirannya Konsumen pada sidang ke 2

Bahwa dalil dari Pemohon Keberatan diatas yang menyebutkan pada persidangan Arbitrase kedua Termohon Keberatan (dahulu Penggugat) sesuai jadwal pada hari Selasa tanggal 24 Maret 2020, pihak Termohon Keberatan (dahulu Penggugat) telah menyampaikan permohonan kepada Majelis BPSK perihal Penundaan Sidang Arbitrase, dengan pertimbangan adanya Instruksi atau Maklumat Kapolri bernomor Mak/2/III/2020 tanggal 19 Maret 2020. Dalam hal ini, POLRI berpedoman pada asas keselamatan rakyat adalah hukum tertinggi atau *Salus Populi Suprema Lex Esto*. memerintahkan kegiatan sosial, budaya, keagamaan, aliran kepercayaan dalam bentuk seminar, lokakarya, sarasehan dan sejenisnya ditiadakan dan memerintahkan seluruh pihak tetap tenang, tidak panik dan meningkatkan kewaspadaan di lingkungan masing-masing terhadap penyebaran virus Corona. Masyarakat juga diminta mengikuti informasi dan imbauan Pemerintah. Maklumat ini dibuat untuk melindungi masyarakat, Gubernur Sumatera Selatan dan Walikota Lubuklinggau juga telah menerbitkan Surat Edaran Nomor 518/BKPSDM/2010 tanggal 16 Maret 2020 kepada seluruh Dinas/instansi dalam lingkungan Pemerintah Kota Lubuklinggau untuk melakukan pencegahan Resiko Penularan Infeksi Corona Virus Disease (Covid-19), atas adanya permohonan ini Majelis BPSK dapat menerima permohonan Termohon Keberatan (dahulu Penggugat) dan sekaligus pula menyampaikan Pemberitahuan kepada pihak pihak Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat), bahwa BPSK Kota Lubuklinggau untuk sementara waktu menunda semua kegiatan fasilitas Penyelesaian Perkara Sengketa

Halaman 24 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsumen, Dasar hukum ini dibuat dalam surat Keputusan Ketua BPSK Kota Lubuklinggau Nomor : 01/SK/BPSK-LLG/III/2020. Dalam Surat keputusan tersebut diatur, tentang batas waktu terakhir Hukum Acara di BPSK selama 21 (dua puluh satu) hari akan dihitung kembali setelah dimulainya kegiatan fasilitasi Penyelesaian Perkara Sengketa Konsumen.

8. Persetujuan Sidang Lapangan

Bahwa pada Persidangan Arbitrase ketiga, Rabu 7 Juni 2020, Pihak pemohon Keberatan (Dahulu Tergugat) telah membacakan dan menyerahkan Jawaban atas Pokok-pokok Gugatan Pihak Termohon Keberatan (dahulu Penggugat). Para Pihak telah menyerahkan Barang Bukti dan telah dilakukan Pendalaman terhadap Barang Bukti. Bahwa Para Pihak tidak menghadirkan Saksi dan Saksi Ahli guna didengar keterangannya. Diakhir Persidangan Arbitrase Pihak Termohon Keberatan (dahulu Penggugat) menyampaikan Permohonan untuk dilaksanakan Sidang Lapangan, atas permohonan ini Majelis BPSK menyampaikan kepada Pihak Pemohon Keberatan (Dahulu Tergugat) diwakili oleh Kuasanya Drs. MUHAMMAD HUSNI NAWI, Humas PT. Lahat Maju Jaya yang beralamat di Kelurahan Kota Jaya RT 001/RW 001 Kabupaten Lahat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 088/BMB/06/2020, Tanggal 10 Juni 2020. dan pada akhirnya telah diberikan Persetujuan untuk melaksanakan Sidang Lapangan, pada hari Senin, 22 Juni 2020.

9. Akta Jual Beli telah memenuhi unsur perjanjian (Point 9)

Bahwa tentang perjanjian yang dibuat dalam Akta jual beli tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku oleh sebab itu Akta jual Beli tersebut Tidak la sah atau batal demi hukum.

10. Putusan BPSK Kota Lubuklinggau tidak cermat dan bertentangan dengan pembuktian hukum yang berlaku

Bahwa ini adalah pendapat subyektif yang "ngotot" dari Pemohon Keberatan, yang tentu saja harus dikesampingkan dikarenakan keseluruhan pertimbangan majelis arbiter BPSK Kota Lubuklinggau telah terurai dengan pendapat-pendapat yang shahih dengan berlandaskan hukum, serta tetap mempertimbangkan para pihak sehingga telah amat sangat memenuhi unsur keadilan.

Halaman 25 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht

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 perlu Pemohon Keberatan pahami, rujukan UU No. 1 Tahun 2011 yang dirujuk sebagai pertimbangan hukum oleh majelis arbiter BPSK Kota Lubuklinggau dalam Putusannya No. 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VII/2020 tertanggal 29 Juni 2020 adalah telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan. Rujukan tersebut untuk membuktikan dan menjawab secara bahwa Pasal 24 "Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk: a. menciptakan rumah yang layak huni; b. mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah; dan c. meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur." tidak menerapkan Jaminan Standar Mutu Bangunan untuk dibiayai melalui Pembiayaan Akta Jual Beli (AJB) No. 341 / 2018 adalah melanggar Undang-Undang, sehingga direlevansikan kepada syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, syarat No. 4.

Rujukan UU No. 1 Tahun 2011 yang dirujuk sebagai pertimbangan hukum tidak ada relevansinya dengan kewenangan BPSK dalam mengadili perkara a quo, melainkan justru menguatkan bahwa Pemohon Keberatan (dahulu Teradu) dalam perjanjian Akta Jual Beli (AJB) No. 341 / 2018 Tanggal 27 Agustus 2018 telah melanggar Undang-Undang, sehingga batal demi hukum. Oleh karena batal demi hukum, maka asas konsesualisme terhadap "choice of law" harus dikesampingkan.

Bahwa selain itu, BPSK dalam mengadili sengketa konsumen tidak diatur secara khusus harus menggunakan UU No. 8 Tahun 1999 saja dan terlarang merujuk Peraturan Perundang-Undangan lainnya. BPSK dalam mengadili sengketa konsumen tidak terlarang menggunakan rujukan hukum selain UU No. 8 Tahun 1999.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Putusan BPSK Kota Lubuklinggau No. 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VII/2020 tertanggal 29 Juni 2020 dalam perkara a quo tidak sedikitpun bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, serta tidak keluar dari kewenangan yang dimilikinya.

Adapun Konstruksi hukum perbuatan melawan hukum

1. Bahwa Konsumen adalah Termohon Keberatan (Dahulu Penggugat) dalam Perkara Arbitrase No. 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020 tanggal 29

Halaman 26 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht

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

Juni 2020, Pada Badan Penyelesai Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau;

2. Bahwa perkara tersebut telah di putus oleh :

- Badan Penyelesai Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau, yang mana amarnya Berbunyi mengadili antara lain:
- BUTIR 2: Menghukum pihak Tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah tidak memenuhi jaminan perumahan sesuai dengan yang diperjanjikan, lalai menyediakan fasilitas perbaikan serta tidak memiliki itikad baik dalam melakukan kegiatan usaha dengan tidak memberikan penjelasan mengenai jaminan mutu barang yang diperdagangkan sebagaimana diatur dalam Pasal 25 ayat (1) dan (2), Pasal 7 point (a) sampai point (e) Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- BUTIR 3: Menyatakan Pihak Tergugat bersalah telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak terpenuhinya dua unsur Perumahan “Rumah Layak Huni”, yaitu syarat keselamatan bangunan dan kesehatan penghuni sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2011;
- BUTIR 6 : Merekomendasikan kepada Pihak Penggugat untuk melaporkan kepada Penyidik Kepolisian setempat, atas dugaan telah terjadinya pelanggaran terhadap Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Pasal 134 yang berbunyi “*Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan*”

3. Bahwa Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Pasal 25

Ayat (1) Pelaku usaha yang memproduksi barang yang pemanfaatannya berkelanjutan dalam batas waktu sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun wajib menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas purna jual dan wajib memenuhi jaminan atau garansi sesuai dengan yang diperjanjikan.

Halaman 27 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat (2) Pelaku usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku usaha tersebut:

- a. tidak menyediakan atau lalai menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas perbaikan;
- b. tidak memenuhi atau gagal memenuhi jaminan atau garansi yang diperjanjikan.

4. Bahwa Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Pasal 7 Kewajiban pelaku usaha adalah:

Huruf (a) beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;

Huruf (b) memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;

Huruf (c) memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

Huruf (d) menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;

Huruf (e) memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;

5. Bahwa Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Pasal 8 Ayat 1 Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:

Huruf (a) tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;

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

6. Bahwa Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Sanksi Pidana

Halaman 28 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht

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

Pasal 61 *Penuntutan pidana dapat dilakukan terhadap pelaku usaha dan/atau pengurusnya.*

Pasal 62 Ayat 1 *Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, ayat (2), dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).*

7. *Bahwa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman*

Pasal 134 *"Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan"*

Pasal 151

Ayat (1) *Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).*

Ayat (2) *Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.*

8. *Bahwa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman*

Pasal 140 *"Setiap orang dilarang membangun, perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang"*

Pasal 157 *"Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140, dipidana dengan pidana kurungan*

Halaman 29 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht

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)



paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)".

9. Bahwa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011
Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Pasal 141 *"Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang".*

Pasal 158 *"Setiap Pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)".*

11. Mewajibkan membayar biaya kepada pelaku usaha

Bahwa Majelis BPSK mempertimbangkan Pasal 4 Undang-Undang RI No. 08 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menjelaskan, "Seorang konsumen berhak mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya". Selanjutnya, dalam pasal 7 butir (f) UUPK disebutkan, "Pelaku usaha wajib memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.";

Bahwa tuntutan dari Pihak Termohon Keberatan (Dahulu Penggugat) yang meminta ganti kerugian terhadap biaya yang sudah dikeluarkan merupakan norma yang sudah diatur dalam UUPK. Sebab, Pihak Termohon Keberatan (Dahulu Penggugat) sebagai Konsumen memiliki hak yang diatur Pasal 4 butir (h) UUPK yang menjelaskan: "Konsumen berhak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya". Bahwa Dalil Pihak Pemohon Keberatan (Dahulu Tergugat) yang menyatakan, bahwa Konsumen tidak memiliki kedudukan hukum dengan Pihak Tergugat, melainkan dengan Perbankan, sehingga tidak memiliki hak untuk mendapatkan ganti rugi dan kompensasi, bisa dikategorikan sebagai bentuk pengalihan tanggung jawab yang bertentangan dengan Pasal 18 ayat



(1) butir (a) dan (b) UUPK yang menjelaskan, "Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan, dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

- a) Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- b) Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen. Secara terang dan jelas pula, dalam Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh M. Munawir Syafe'i sebagai pemilik Perumahan, saat mengajukan Permohonan Untuk Mendirikan Bangunan Rumah RSH Type 36 yang ditandatangani oleh Kades Tanjung Payang Mohamad Heru pada point 3 (P2) dinyatakan: *"Bahwa saya bertanggung jawab dan bersedia untuk mengganti rugi apabila bangunan yang saya dirikan tersebut sewaktu-waktu Runtuh/Tumbang menimpa orang dan atau mengakibatkan pihak lain merasa dirugikan."*

Bahwa perjanjian Akta Jual Beli (AJB) No. 341 / 2018 Tanggal 27 Agustus 2018, dalam perjanjian tersebut bahwa Termohon Keberatan (dahulu Penggugat/Konsumen) membeli rumah dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) melibatkan 3 (tiga) pihak yakni Termohon Keberatan (dahulu Penggugat/Konsumen), Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat/Pelaku Usaha/Developer/Pengembang) dan Perbankan. Hubungan hukum utama adalah perjanjian jual beli rumah antara Termohon Keberatan (dahulu Penggugat/Konsumen) dengan Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat/Pelaku Usaha/Developer/Pengembang). Sedangkan, hubungan hukum Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat/Pelaku Usaha/Developer/Pengembang) dengan Perbankan berbentuk kemitraan pembiayaan. Setiap konsumen yang membeli rumah, ada kewajiban membayar uang muka (*down payment*) yang dibuktikan dengan adanya kwitansi pembayaran dari pihak Termohon Keberatan (dahulu Penggugat/Konsumen) kepada pihak Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat/Pelaku Usaha/Developer/Pengembang) yang sisanya diselesaikan secara KPR. Hal itu menjadi bukti kuat terdapat hubungan hukum (*hubungan kontraktual*) antara Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat/Pelaku Usaha/Developer/Pengembang) dengan Termohon Keberatan (dahulu Penggugat/Konsumen). Dengan kaata lain, dokumen dalam Akta Jual Beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau Akad Kredit antara Termohon Keberatan (dahulu Penggugat/Konsumen) dengan Perbankan merupakan realisasi dari apa yang diperjanjikan antara Termohon Keberatan (dahulu Penggugat/Konsumen) dengan Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat/Pelaku Usaha/Developer/Pengembang) sebelumnya.

Bahwa berdasarkan jawaban-jawaban ilmiah yang telah Termohon Keberatan uraikan diatas, Majelis BPSK Kota Lubuklinggau, dalam memberikan Putusan Perkara Arbitrase No. 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VII/2020 tertanggal 29 Juni 2020, justru sudah sangat mendalami Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 dan sangat kaya bacaan dan rujukan, sehingga memberikan Putusan yang sangat tepat dan benar, serta telah memenuhi unsur keadilan.

Bahwa, jelas Majelis BPSK Kota Lubuklinggau sudah dengan tepat dan benar dalam memberikan putusan dalam perkara arbitrase No. 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VII/2020 tertanggal 29 Juni 2020, sehingga Keberatan dari Pemohon Keberatan (dahulu Teradu/Pelaku Usaha) haruslah ditolak atau setidaknya tidak diterima, dan Pengadilan Negeri Lahat melalui majelis hakim pemeriksa perkara ini seyogyanya memberikan putusan :

DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Termohon Keberatan untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan (dahulu Teradu/Pelaku Usaha) tertanggal 27 Maret 2014 tidak dapat diterima;
2. Menguatkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau No. 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VII/2020 tertanggal 29 Juni 2020;
3. Menyatakan akad pembiayaan Akta Jual Beli (AJB) No. 341 / 2018 Tanggal 27 Agustus 2018 Batal Demi Hukum;
4. Menghukum Pemohon Keberatan membayar biaya perkara sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

SUBSIDAR

Apabila majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Halaman 32 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht

Disclaimer

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



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

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 341 / 2018 tanggal 27 Agustus 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Lampiran Brosur, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Permohonan Sidang Lapangan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Berita Acara Sidang Lapangan Nomor 008/BA/BPSK.LLG/VI/2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Penyampaian Putusan Sengketa Konsumen pada BPSK Kota Lubuklinggau, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 600/703/PRKPP/II/2020 tetnang Penyampaian Hasil Verifikasi yang dikeluarkan oleh Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Pemukiman dan Pertanahan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan di-*nazegelen* di kantor pos dan dipersidangan telah diperiksa dan disesuaikan dengan aslinya Majelis Hakim berpendapat bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil keberatannya, Pemohon telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Linda Patahul** dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan karena ada warga Perumahan Griya Rafika 4 yang dinding rumahnya mengalami keretakan;
 - Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut dengar dari cerita orang lain dan Saksi pernah lewat didepan rumah yang bersangkutan memang dalam keadaan retak namun Saksi tidak mengetahui seberapa besar keretakannya karena Saksi hanya melihat sekilas;
 - Bahwa Saksi merupakan warga Perumahan Griya Rafika 4 Tanjung Payang, Kecamatan Lahat Selatan, Kabupaten Lahat;



- Bahwa Saksi mengetahui Perumahan Griya Rafika 4 bermula dari brosur yang didapat dari temannya yang kemudian ditindak lanjuti dengan Saksi datang langsung ke lokasi Perumahan Griya Rafika 4;
- Bahwa setelah mendatangi lokasi Perumahan Griya Rafika 4, Saksi tertarik untuk membelinya dan mendatangi kantor pemasaran kemudian oleh karyawan kantor pemasaran Perumahan Griya Rafika 4 Saksi diajak untuk memilih tempat yang akan dibangun rumahnya, setelah itu Saksi membayar *booking fee* sebesar Rp1000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa setelah membayar *booking fee* tersebut rumah Saksi baru dibangun dan selama proses pembangunannya Saksi sering memantau prosesnya yang kurang lebih dikerjakan dalam 2 (dua) bulan;
- Bahwa setelah rumah Saksi selesai pembangunannya, kemudian Saksi periksa keadaan rumah yang setelah diperiksa rumah Saksi tersebut dalam keadaan baik dan sesuai dengan brosur yang Saksi terima;
- Bahwa setelah itu Saksi membayar Rp1000.000,00 (satu juta rupiah) untuk uang muka sehingga total uang muka sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);
- Bahwa selanjutnya Saksi menandatangani akta jual beli (AJB) di Notaris yang kemudian dilanjutkan penyerahan kunci rumah dari pihak Perumahan Griya Rafika 4;
- Bahwa sampai sekarang rumah Saksi di Perumahan Griya Rafika 4 dalam keadaan baik dan layak huni;

2. Saksi Elisa dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Saksi merupakan petugas administrasi di PT. Lahat Maju Jaya yang merupakan pengembang Perumahan Griya Rafika 4 Tanjung Payang;
- Bahwa Direktur PT. Lahat Maju Jaya adalah Nanda Firmansyah yang sebelumnya Munawir Syafe'i;
- Bahwa terdapat kurang lebih 160 (seatus enam puluh) unit rumah di Perumahan Griya Rafika 4 Tanjung Payang, Kecamatan Lahat Selatan, Kabupaten Lahat;
- Bahwa pemilihan lokasi pembangunan rumah merupakan kehdak konsumen sendiri;



- Bahwa setelah memilih lokasi pembangunan rumah, konsumen kemudian membayar *booking fee* sebesar Rp1000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa setelah rumah selesai dibangun kemudian konsumen dengan perusahaan melakukan penandatanganan akta jual beli (AJB) di Notaris, dilanjutkan dengan penyerahan kunci rumah;
- Bahwa Saksi mengenali bukti surat berupa brosur dan akta jual beli (AJB) yang ditunjukkan di persidangan;
- Bahwa perawatan dan perbaikan kerusakan dalam waktu 3 (bulan) setelah akad jual beli menjadi tanggung jawab perusahaan;
- Bahwa baru akhir-akhir ini ada komplain tentang kerusakan rumah, namun telah melewati batas perawatan dan perbaikan sehingga bukan lagi menjadi tanggung jawab perusahaan;
- Bahwa Saksi mengetahui sebelumnya perkara ini telah disidangkan dan diputus oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang pada intinya dimenangkan oleh Termohon Keberatan, namun selengkapnyanya Saksi tidak mengetahuinya;

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

1. Fotokopi Brosur Promosi Perumahan Griya Rafika, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Putusan BPSK nomor 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kabupaten Lahat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Keaslian Dokumen, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Pemohon Keberatan siap ganti rugi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Maklumat Kapolri Nomor: Mak/2/III/2020 tentang Kepatuhan Terhadap Kebijakan Pemerintah dalam Penanganan Penyebaran Virus Corona (Covid-19), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-6;



7. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 001/Sket/BPSK-LLG/VIII/2020 yang dikeluarkan oleh Ketua BPSK Kota Lubuklinggau, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7;

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan dinazegelen di kantor Pos dan dipersidangan telah diperiksa dan disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti T-3 halaman kedua sampai dengan terakhir, T-5, T-6 dan T-7 halaman kedua sampai dengan terakhir tidak diperlihatkan aslinya, Majelis Hakim berpendapat bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

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

1. Saksi Sanderson Syafei di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Saksi selaku Ketua Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia untuk wilayah Kabupaten Lahat, Muara Enim, Pagar Alam, dan Empat Lawang merupakan Kuasa dari Termohon keberatan yang dahulunya penggugat saat bersidang di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);
- Bahwa Pemohon dan Termohon Keberatan dulu telah sepakat untuk menyelesaikan sengketa konsumen melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);
- Bahwa proses sidang di BPSK telah melalui proses dan tahapan-tahapan seperti mediasi, akan tetapi mediasinya gagal sehingga dilanjutkan sidang arbitrase;
- Bahwa saat persidangan di BPSK, Saksi menggugat PT. Lahat Maju Jaya selaku pengembang, Munawir Syafe'i selaku Direktur PT. Lahat Maju Jaya sebelum digantikan Nanda Firmansyah, Bank BRI dan Bank BTN namun oleh BPSK, BRI dan BTN dikeluarkan dari pihak dengan alasan BPSK hanya berwenang memeriksa sengketa konsumennya saja;
- Bahwa Saksi memasukkan BRI dan BTN sebagai pihak dengan tujuan agar konsumen tidak di *black list* dari BI *checking* karena konsumen tidak melanjutkan pembayaran karena kondisi rumah konsumen yang rusak berat hingga tidak layak dihuni;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Termohon Keberatan tidak hadir di persidangan kedua pada saat arbitrase di BPSK berkaitan dengan maklumat Kapolri dalam pencegahan penyebaran Covid-19 sehingga Termohon tidak bisa hadir karena ada pemeriksaan di beberapa titik salah satunya perbatasan Empat Lawang;
 - Bahwa tidak ada maklumat atau sejenisnya dari BPSK yang menyatakan penundaan persidangan;
 - Bahwa Pemohon dan Termohon telah bersepakat di persidangan untuk melakukan sidang lapangan pada tanggal 22 Juni 2020, namun Pemohon Keberatan yang dahulunya Tergugat tidak hadir dalam sidang lapangan;
 - Bahwa Saksi mengeluarkan Surat Kesepakatan Sidang Lapangan sebagai dasar untuk mengundang pihak-pihak lain yang bersangkutan dengan perkara ini;
 - Bahwa tidak ada panggilan sidang lapangan yang dikeluarkan oleh BPSK;
 - Bahwa hasil dari sidang lapangan ditemukan bangunan rusak berat diantaranya lantai rusak dan menggelembung, ruang tamu retak, dapur retak, pintu rusak, sumur tidak berfungsi karena dampak dari pergeseran tanah,
 - Bahwa rumah konsumen yang melakukan komplain saling berdekatan satu sama lain;
 - Bahwa tidak ada dalam petitum gugatan Saksi di BPSK yang berkaitan dengan melaporkan kepada penyidik kepolisian setempat, rekomendasi kepada Bupati Lahat agar menetapkan Komplek Perumahan Griya Rafika Tanjung payang 4 sebagai Lokasi Rawan Bencana,
- Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;
- Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. Dalam Eksepsi.

Halaman 37 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Termohon selain menyangkal Keberatan Pemohon, juga mengajukan eksepsi berupa *exceptio doli mali* dengan alasan pokok Pemohon Keberatan (dahulu Tergugat/Pelaku Usaha) melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dalam pembuatan perjanjian akte jual beli (AJB) no. 341/2018 tanggal 27 Agustus 2018, yang kemudian oleh Termohon Keberatan, eksepsi tersebut diperinci lagi dengan memuat alasan-alasannya hingga pada akhirnya berdasarkan eksepsi tersebut Termohon meminta Majelis Hakim untuk menolak Keberatan yang diajukan Pemohon dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Pemohon telah menyampaikan replik yang pada pokoknya menyatakan Akta Jual Beli antara Pemohon dengan Termohon mengikat kedua belah pihak dan terjadinya Akta Jual Beli tersebut jelas dan lugas tidak ada paksaan dan tidak ada tekanan dari pihak manapun, oleh karena itu Pemohon meminta agar Majelis Hakim menolak eksepsi Termohon;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya suatu gugatan/permohonan maupun agar gugatan/permohonan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terlepas dari jawaban Pemohon terhadap eksepsi Termohon tersebut, eksepsi yang diajukan Termohon pada perkara ini telah diajukan dalam bentuk eksepsi *doli mali* yaitu suatu eksepsi tentang adanya tipu daya dalam pembuatan suatu perjanjian, namun demikian eksepsi yang diajukan Termohon tersebut tidak didukung dengan uraian lebih lanjut secara jelas dan tegas mengenai penipuan itu sendiri, melainkan diuraikan dalam eksepsi tersebut alasan-alasan yang bermuara pada kesimpulan adanya kausa yang terlarang pada perjanjian Akta Jual Beli (AJB) No. 341/2018 Tanggal 27 Agustus 2018, yaitu perjanjian tersebut dibuat dengan klausula yang dilarang atau yang tidak diperbolehkan oleh Peraturan Perundang-undangan, sehingga menurut Termohon, perjanjian tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 1320 nomor 4 (empat) KUHPdata;

Menimbang, bahwa diajukannya eksepsi dalam bentuk *doli mali*, sesungguhnya erat kaitannya dengan ketentuan Pasal 1328 KUHPdata yang menentukan syarat kewajiban pembuktian tentang adanya penipuan sebelum



suatu perjanjian dibuat, sedangkan pembuktian sebagaimana tersebut menurut Majelis Hakim telah masuk dalam pokok perkara terutama mengenai dalil bantahan Termohon maupun *petitum* Pemohon berupa tuntutan mengenai sah dan berharganya Akta Jual Beli pada perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, eksepsi Termohon dipandang tidak beralasan menurut hukum, dan karena itu ditolak untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan keberatan Pemohon pada pokoknya adalah keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau Nomor 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020, tanggal 29 Juni 2020;

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

Menimbang, bahwa pemeriksaan keberatan pada perkara *a quo* dilakukan atas dasar Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau Nomor 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020, tanggal 29 Juni 2020 dan berkas perkara nomor Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht dengan pula memperhatikan ketentuan Pasal 8 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen;

Menimbang, bahwa keberatan Pemohon diajukan dengan alasan sebagai berikut:

1. Majelis Sidang BPSK Kota Lubuklinggau tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

Bahwa BPSK Lubuk linggau telah mengetahui adanya hubungan hukum jual beli antara Pemohon sebagai Penjual dengan Termohon sebagai Pembeli *vide* bagian Pertimbangan Hukum pada point 8, dan berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 341/2018 tanggal 27 Agustus 2018 terdapat forum penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri Lahat;



2. Majelis Sidang BPSK. Kota Lubuklinggau menggunakan dasar hukum yang tidak lengkap dan tidak komprehensif, sehingga dasar hukum yang digunakan oleh Majelis Sidang BPSK tersebut tidak bisa digunakan pada perkara aquo;

3. Isi putusan Majelis Sidang BPSK Kota Lubuklinggau Nomor 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020 tanggal 29 Juni 2020, bertentangan dengan pembuktian hukum yang berlaku dan tidak memiliki dasar hukum;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Termohon telah menolak keberatan yang diajukan Pemohon dengan alasan sebagaimana termuat dalam dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau Nomor 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020 tanggal 29 Juni 2020, berkas perkara Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht, perlu dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa, dalam Putusannya, BPSK Kota Lubuklinggau telah menganggap ada hal yang diperjanjikan antara Konsumen dengan *developer* (Termohon dan Pemohon) berikut jaminan perumahan sesuai dengan yang diperjanjikan (vide pertimbangan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau Nomor 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020 angka 8(delapan) *juncto dictum* angka 2(dua));
- Bahwa, baik Pemohon maupun Termohon sama-sama mengakui keberadaan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 341/2018 tanggal 27 Agustus 2018;
- Bahwa, diketahui berdasarkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau Nomor 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020 *juncto* keterangan Saksi Sanderson Syafei, Termohon semula mengajukan sengketa konsumen kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau dengan melibatkan M. Munawir Syafe'i, S.H. dan Pihak Perbankan sebagai Tergugat, namun Majelis BPSK Kota Lubuklinggau menyatakan tidak dapat mengadili pihak tersebut oleh karena batas kewenangan BPSK hanya memanggil Pelaku Usaha dan tidak berwenang mengadili lembaga pembiayaan dan atau Perbankan karena kewenangan itu ada pada ranah Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.7/2013 tentang
Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dapat dipahami dalam mengambil keputusannya terhadap sengketa antara Termohon dan Pemohon, BPSK Kota Lubuklinggau telah menganggap adanya hubungan hukum berupa hubungan kontraktual antara Termohon sebagai Konsumen dengan Pemohon selaku Pengembang, atau dengan kata lain (sebagaimana dipertimbangkan Majelis BPSK Kota Lubuklinggau dalam Putusannya) dokumen dalam akta jual beli atau akad kredit antara Konsumen dengan Perbankan merupakan realisasi dari apa yang diperjanjikan antara Konsumen dan Developer, walaupun berdasarkan pengamatan Majelis Hakim atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau Nomor 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020, bentuk hubungan hukum kontraktual tersebut tidak tampak diajukan para pihak maupun tidak pula ditampilkan BPSK Kota Lubuklinggau dalam putusannya pada bagian mengenai Alat Bukti melainkan hanya berupa copy bukti kwitansi *booking* perumahan atas nama Termohon yang dikeluarkan Pemohon;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan kesimpulan dari BPSK Kota Lubuklinggau terhadap sengketa para Pihak sebagaimana tersebut di atas, dihubungkan dengan jawab-jawab dalam perkara *a quo juncto* Bukti Surat tertanda P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 341/2018, Majelis Hakim berpendapat memang terdapat hubungan hukum antara Pemohon dan Termohon berdasarkan hubungan kontraktual yaitu adanya kondisi saling sepakat terhadap syarat-syarat yang telah diperjanjikan antara kedua belah Pihak maupun segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian itu sendiri diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, ataupun oleh undang-undang sebagaimana ditentukan Pasal 1339 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim sebagaimana tersebut di atas, sesungguhnya dapat diperdalam lebih jauh jika saja pihak Bank selaku penyedia layanan pembiayaan tetap dipertahankan sebagai pihak atau setidaknya dipanggil atau dihadirkan sebagai Saksi dalam sengketa arbitrase BPSK Kota Lubuklinggau Nomor 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020 sebagaimana kewenangan tersebut diberikan melalui Pasal 52 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, hingga dapat

Halaman 41 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht

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

disimpulkan secara lebih komprehensif batasan-batasan hak maupun kewajiban para pihak dalam perkara *a quo* terhadap kerusakan bangunan atau unit rumah sebagaimana telah dipertimbangkan BPSK Kota Lubuklinggau;

Menimbang, bahwa ditentukan pada Pasal 52 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen berwenang untuk melaksanakan penanganan, penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase maupun konsiliasi;

Menimbang, bahwa menunjuk pada Pasal 1 angka (4) Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 06/M-DAG/Per/1/2007, sengketa konsumen diartikan sebagai sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang mengartikan konsumen sebagai setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan, serta dihubungkan pula dengan segala kewajiban maupun larangan terhadap Pelaku Usaha sebagaimana ditentukan Pasal 7 hingga Pasal 26 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat disimpulkan bahwa sengketa konsumen hanya dapat terjadi berdasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pelaku Usaha atas terhadap konsumen berdasarkan perikatan yang bersifat *quasi contract* (kontrak tersamar atau implied contract/quast contract) atau yang lebih bersifat penundukan diri *party* pada keadaan yang sudah tersedia dimana asas kepatutan, asas keseimbangan, maupun persamaan hukum sulit tercapai;

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan berdasarkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau Nomor 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020 adanya hubungan hukum berupa hubungan kontraktual antara Termohon sebagai Konsumen dengan Pemohon selaku Pengembang maupun pihak ketiga yaitu pihak Bank selaku penyedia layanan pembiayaan perumahan yang tentu saja terikat oleh berbagai aturan

Halaman 42 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht

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

penyediaan perumahan maupun pembiayaannya serta perjanjian yang mengikat pihak-pihak tersebut yang lazimnya dalam bentuk akta (perjanjian tertulis) oleh karena itu hubungan hukum tersebut tidak dapat dikonstruksikan sebagai perikatan yang bersifat *quasi contract* (kontrak tersamar atau implied contract/quast contract) melainkan harus dipandang dalam bentuk hubungan hukum kontraktual berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya sebagaimana dikehendaki Pasal 1338 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan didasarkan pada hubungan kontraktual berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata *juncto* Pasal 1338 KUH Perdata, maka jika ada salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian (bahkan oleh hal-hal yang dimaksud Pasal 1339 KUH Perdata) maka yang terjadi adalah peristiwa wanprestasi, dengan demikian kewenangan mengadili perkara *a quo* ada pada Peradilan Umum (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 706 K/Pdt.Sus-BPSK/2015);

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, maka Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau tidak berwenang mengadili perkara arbitrase Nomor 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020 antara Pemohon dan Termohon, oleh karena itu Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau Nomor 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020 harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau tidak berwenang mengadili perkara arbitrase Nomor 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020, maka petitum pada angka 5 dan angka 6 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* Pemohon pada angka 2, angka 3, dan angka 4 oleh karena pemeriksaan keberatan pada perkara *a quo* berdasarkan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen hanya dilakukan atas dasar Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau Nomor 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020 dan berkas perkara, sedangkan Majelis Hakim dalam putusan ini berpendapat sengketa antara Pemohon dan Termohon

Halaman 43 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan sengketa keperdataan murni dalam bentuk wanprestasi sehingga Majelis Hakim tidak dapat mengadili sendiri sengketa antara para Pihak dalam perkara *a quo* dalam bentuk sengketa konsumen melainkan dalam bentuk gugatan biasa, maka keseluruhan *petitum* tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan Keberatan Pemohon dikabulkan untuk sebagian maka biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Termohon, yang jumlahnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

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

MENGADILI:

I. Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Termohon untuk seluruhnya.

II. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Permohonan Keberatan Pemohon untuk sebagian.
2. Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.
3. Membatalkan Putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Lubuklinggau Nomor 008/P.Arbitrase/BPSK-Llg/VI/2020, tanggal 29 Juni 2020.
4. Menghukum Termohon untuk membayar ongkos perkara ini yang hingga kini sejumlah Rp266.000,00(dua ratus enam puluh enam ribu rupiah).
5. Menolak Permohonan Pemohon untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lahat pada hari Senin tanggal 24 Agustus 2020, oleh kami Jimmy Maruli, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Mahartha Noerdiansyah, S.H. dan M. Chozin Abu Sait, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lahat Nomor

Halaman 44 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht



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

8/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 27 Agustus 2020 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-hakim Anggota, dibantu oleh Habelly, S.H. selaku Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Pemohon dan Kuasa Hukum Termohon;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

MAHARTHA NOERDIANSYAH, S.H.

JIMMY MARULI, S.H., M.H.

M. CHOZIN ABU SAIT, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

HABELLY, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp.	50.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp.	150.000,00
4. Biaya PNBP	Rp.	20.000,00
5. Biaya Redaksi	Rp.	5.000,00
6. Biaya Materai putusan	Rp.	6.000,00
Jumlah	Rp.	266.000.00;

(dua ratus enam puluh enam ribu rupiah)

Halaman 45 dari 45 Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Lht