



**PUTUSAN**

Nomor 74/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Tpg

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang memeriksa dan memutus perkara Perdata Khusus Sengketa Konsumen pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**PT. PINANG MAS PROPERTINDO**, beralamat di Jalan R.H Fisabilillah KM 8 Atas Komplek Ruko Pinang Mas Residence Blok B Nomor 1-2 Tanjungpinang yang diwakili oleh Danny Antonius Kusuma selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **RAYMOND IMMANUEL PURBA, S.H.** Advokat pada Kantor Hukum **RAYMOND IMMANUEL PURBA & PARTNERS** yang beralamat di Komplek Ruko Purimas Blok B, Jalan Engku Putri No.41, Batam Centre Kota Batam, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai .....

**Pemohon Keberatan;**

Lawan

**ADELIA SILVIA DEWI**, beralamat di Jalan Nusantara KM 17 RT/RW 004/002 Kelurahan Gunung Lengkuas, Kecamatan Bintan Timur Kabupaten Bintan, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Indra Kelana, S.H, dan Syukriato, SH, Para Advokat Kantor Hukum M.I.KELANA, SH & ASOCIATES, yang berdomisili hukum di jalan Bintan nomor 25, Kelurahan Tanjungpinang Kota, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Kota Tanjungpinang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Januari 2024, selanjutnya disebut sebagai ..... **Termohon Keberatan;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan dengan surat Permohonan Keberatannya tertanggal 6 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang pada tanggal 11 Desember 2023 dibawah Register Nomor 74/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN Tpg telah mengajukan Keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023 (selanjutnya disebut sebagai “**Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang**”) di Pengadilan Negeri Tanjungpinang melalui Majelis Hakim yang ditunjuk, untuk memeriksa gugatan keberatan dalam perkara Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang :

## antara

**ADELIA SILVIA DEWI**, beralamat di Jalan Nusantara km. 17 RT/RW 004/002 Kelurahan Gunung Lengkuas, Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Bintan, dahulu selaku PENGGUGAT/KONSUMEN, dan sekarang selaku TERGUGAT;

## Melawan

**PT. PINANG MAS PROPERTINDO**, beralamat di Jalan R.H. Fisabilillah KM. 8 Atas, Komplek Ruko Pinang Mas Residence Blok Nomor 1-2, Tanjungpinang, dahulu selaku TERGUGAT/PELAKU USAHA, dan sekarang selaku PENGGUGAT;

Gugatan Keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang ini, PENGGUGAT ajukan, yang sebelumnya perkara Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang *a quo* diajukan oleh dan untuk melawan :

**ADELIA SILVIA DEWI**, beralamat di Jalan Nusantara km. 17 RT/RW 004/002 Kelurahan Gunung Lengkuas, Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Bintan, dahulu selaku PENGGUGAT/KONSUMEN, dan sekarang selaku **TERGUGAT**;

## JANGKA WAKTU MENGAJUKAN KEBERATAN ATAS PUTUSAN BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK) KOTA TANJUNGPINANG

1. Bahwa Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023 tersebut telah diberitahukan dan diterima oleh PENGGUGAT pada hari Selasa tanggal 21 November 2023, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 14/BPSK- TPI/XI/2023 tertanggal 21 November 2023;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat 4 *juncto* Pasal 5 ayat 1 Peraturan

Halaman 2 dari 55 halaman Putusan Nomor 74/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Tpg



Mahkamah Agung Republik Indonesia (Perma RI) Nomor 01 Tahun 2006 bahwa Keberatan diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak Pelaku Usaha atau Konsumen menerima pemberitahuan putusan BPSK;

3. Bahwa Gugatan Keberatan ini diajukan masih dalam tenggang-waktu yang ditentukan oleh undang-undang, dengan demikian Gugatan Keberatan ini telah diajukan secara sah dan patut untuk diterima; Gugatan Keberatan ini diajukan dengan dasar hukum, alasan dan bukti-bukti sebagai berikut :

## **DASAR KEBERATAN ATAS PUTUSAN BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK) TANJUNG PINANG**

1. Bahwa perkara Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang, antara TERGUGAT (dahulu PENGGUGAT/KONSUMEN) melawan PENGGUGAT (dahulu TERGUGAT/PELAKU USAHA), telah selesai diperiksa oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang dan telah diputuskan dalam Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023, dengan amar putusan yang dikutip sebagai berikut:

### **"MEMUTUSKAN**

1. **Agar PT. Pinang Mas Propertindo mengganti semua Kerugian materi pembangunan dapur milik Penggugat (konsumen) dengan jumlah Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) dan memperbaiki bangunan rumah sebagai akibat runtuhnya bangunan tersebut;**
2. **Agar PT. Pinang Mas Propertindo membangun dinding penahan tanah permanen atau sejenisnya untuk menjadikan lahan tersebut aman dan stabil sehingga terhindar dari longoran.**
3. **Menolak selebihnya tuntutan dari pihak Penggugat (Konsumen).**
4. **Menyatakan surat pernyataan tunduk pada peraturan lingkungan dan peraturan pembangunan di kompleks pinang mas residence tertanggal 1 Februari 2021 batal demi hukum karena bertentangan dengan pasal 18 Undang-undang No 8**



**Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.”**

2. Bahwa setelah membaca Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang tersebut di atas, tampak bahwa dalil-dalil yang menjadi dasar Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang sama sekali tidak beralasan, tidak didasarkan pada seluruh fakta dan keterangan-keterangan yang disampaikan pihak-pihak yang dihadirkan di persidangan arbitrase BPSK *a quo* dan tidak dapat menunjukkan dasar hukum yang benar, serta sama sekali tidak mempertimbangkan eksepsi/keberatan kompetensi absolut (eksepsi/keberatan yang menyangkut pembagian kekuasaan antara badan-badan peradilan untuk memeriksa perkara/eksepsi tentang tidak berwenang memeriksa perkara) yang PENGGUGAT ajukan dalam persidangan arbitrase BPSK *a quo*  
Adapun yang menjadi dasar-dasar dan alasan-alasan diajukannya Gugatan Keberatan ini adalah sebagai berikut:

**GUGATAN KEBERATAN PENGGUGAT TERHADAP PUTUSAN  
BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN KOTA  
TANJUNGPINANG**

1. Bahwa setelah membaca Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023, PENGGUGAT keberatan atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang *a quo*, yang dalam pertimbangan tentang hukumnya tidak ada sama sekali mempertimbangkan eksepsi/keberatan kompetensi absolut (eksepsi/keberatan yang menyangkut pembagian kekuasaan antara badan-badan peradilan untuk memeriksa perkara/eksepsi tentang tidak berwenang memeriksa perkara), yang PENGGUGAT ajukan dalam persidangan arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo*;
2. Bahwa eksepsi/keberatan kompetensi absolut (eksepsi/keberatan yang menyangkut pembagian kekuasaan antara badan-badan peradilan untuk memeriksa perkara/eksepsi tentang tidak berwenang memeriksa perkara) **TELAH/SUDAH** PENGGUGAT ajukan dalam persidangan arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo* pada tanggal 30 Oktober 2023 (sesuai Surat Panggilan Nomor 02/SIDANG/BPSK-TPI/X/2023),



melalui Kuasa PENGGUGAT, yaitu Saudara Raymond Immanuel Purba, S.H., sesuai Surat Kuasa tertanggal 24 Oktober 2023 sebelum Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang meminta Saudara Paulus Sigit Wisanggono untuk menandatangani Surat Kesepakatan Para Pihak Tentang Pemilihan Cara Penyelesaian Sengketa dengan cara Arbitrase tertanggal 20 Oktober 2023 dalam persidangan arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo* (ditandatangani Saudara Paulus Sigit Wisanggono pada tanggal 30 Oktober 2023), akan tetapi, Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang berpandangan bahwa pada panggilan pra sidang pada tanggal 20 Oktober 2023 (sesuai Surat Panggilan Pra Sidang Nomor : 01/PRA-SIDANG/BPSK- TPI/X/2023 tanggal 16 Oktober 2023) bahwa Saudara Paulus Sigit Wisanggono secara lisan telah memilih dan menyetujui penyelesaian sengketa konsumen melalui cara arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo*, dan membenarkan bahwa eksepsi/keberatan kompetensi absolut dapat diajukan oleh PENGGUGAT, namun Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang berpandangan lagi karena Saudara Paulus Sigit Wisanggono secara lisan telah memilih dan menyetujui penyelesaian sengketa konsumen melalui cara arbitrase BPSK *a quo* pada panggilan pra sidang 20 Oktober 2023, maka sengketa konsumen ini harus dilanjutkan pemeriksaannya melalui cara arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo*, sehingga dalam persidangan arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo* pada tanggal 30 Oktober 2023 tersebut, Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang meminta Saudara Paulus Sigit Wisanggono untuk menandatangani Surat Kesepakatan Para Pihak Tentang Pemilihan Cara Penyelesaian Sengketa dengan cara Arbitrase tertanggal 20 Oktober 2023;

3. Bahwa dalam persidangan arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo* pada tanggal 30 Oktober 2023, PENGGUGAT melalui Kuasa PENGGUGAT, yaitu Saudara Raymond Immanuel Purba, S.H. telah mengajukan eksepsi/keberatan kompetensi absolut kepada Majelis Arbiter BPSK Kota Tanjungpinang, bahwa **Para Prinsipal**, yaitu PT. PINANG MAS PROPERTINDO selaku Pelaku Usaha dan ADELIA SILVIA DEWI selaku Konsumen, telah/sudah menandatangani perjanjian tertulis, berupa :

- a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 28 tertanggal 15 Februari 2021 (selanjutnya disebut "**Akta PPJB Nomor 28**"), yang



dibuat dihadapan Notaris AUGI NUGROHO HARTADJI, S.H., Notaris di Tanjungpinang, yang salah satu ketentuannya pada Pasal 9, mengatur cara penyelesaian sengketa, agar diselesaikan di Pengadilan Negeri Kota Tanjungpinang;

Berikut dikutip kembali isi Pasal 9 Akta PPJB Nomor 28 tersebut :

*“Untuk Perjanjian ini dengan segala akibat serta pelaksanaannya, para pihak memilih tempat tinggal hukum yang umum dan tetap di kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Tanjungpinang di Tanjungpinang.”*

- b. Akta Jual Beli Nomor 159/2021 tertanggal 20 April 2021 (selanjutnya disebut **“Akta AJB Nomor159”**) yang dibuat dihadapan Notaris AUGI NUGROHO HARTADJI, S.H., Notaris di Tanjungpinang, yang salah satu ketentuannya pada Pasal 6 mengatur cara penyelesaian sengketa, agar diselesaikan di Pengadilan Negeri Kota Tanjungpinang; Berikut dikutip kembali isi Pasal 6 Akta AJB Nomor 159 tersebut :

*“Kedua belah pihak telah terikat serta memahami seluruh isi ketentuan dan akibat hukum dari akta jual beli ini.*

*Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Tanjungpinang di Tanjungpinang.”*

4. Bahwa berdasarkan Pasal 45 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut **“Undang-undang Perlindungan Konsumen”**) ditegaskan bahwa pemilihan jalur penyelesaian sengketa konsumen, baik melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Bahwa sesuai Pasal 45 Undang- undang Perlindungan Konsumen, Para Pihak/Para Prinsipal, yaitu PT. PINANG MAS PROPERTINDO selaku Pelaku Usaha dan ADELIA SILVIA DEWI selaku Konsumen telah sepakat dan setuju untuk menyelesaikan perselisihan sengketa konsumen tersebut di Pengadilan Negeri Tanjungpinang, sesuai **Akta PPJB Nomor 28 dan Akta AJB Nomor 159 yang telah ditandatangani Para Pihak** (in casu PT. PINANG MAS PROPERTINDO selaku Pelaku Usaha dan ADELIA SILVIA DEWI selaku Konsumen);



5. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/KEP/12/2001 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya disebut "**Kepmendag 350/2001**"), menegaskan : penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK melalui cara konsiliasi atau mediasi atau arbitrase sebagaimana dimaksud Pasal 3 huruf a, dilakukan atas dasar pilihan dan persetujuan **para pihak yang bersangkutan**. Bahwa sesuai Pasal 4 ayat (1) Kepmendag 350/2001, Saudara Paulus Sigit Wisanggono yang menandatangani Surat Kesepakatan Para Pihak Tentang Pemilihan Cara Penyelesaian Sengketa dengan cara Arbitrase tertanggal 20 Oktober 2023 **bukanlah para pihak yang bersangkutan** (*in casu* PT. PINANG MAS PROPERTINDO yang dalam hal ini diwakili Bapak Danny Antonius Kusuma dalam jabatannya selaku Direktur dan selaku Pelaku Usaha dengan ADELIA SILVIA DEWI selaku Konsumen, yang bersama-sama menyepakati dan menandatangani Akta PPJB Nomor 28 dan Akta AJB Nomor 159). Sampai saat Perkara Arbitrase ini selesai diperiksa oleh BPSK Kota Tanjungpinang maupun sampai saat Gugatan Keberatan ini diajukan, Para Pihak, *in casu* PT. PINANG MAS PROPERTINDO yang dalam hal ini diwakili Bapak Danny Antonius Kusuma dalam jabatannya selaku Direktur dan selaku Pelaku Usaha dengan ADELIA SILVIA DEWI selaku Konsumen, **tidak pernah sepakat** untuk membatalkan klausula Pasal 9 Akta PPJB Nomor 28 dan Pasal 6 Akta AJB Nomor 159 bahwa apabila terjadi sengketa akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Tanjungpinang, dan selanjutnya setelah dibatalkan klausula Pasal 9 Akta PPJB Nomor 28 dan Pasal 6 Akta AJB Nomor 159, Para Pihak memilih cara penyelesaian sengketa diselesaikan di BPSK Kota Tanjungpinang;
6. Bahwa Saudara Paulus Sigit Wisanggono yang hadir dalam panggilan pra sidang pada tanggal 20 Oktober 2023 maupun saat Saudara Paulus Sigit Wisanggono dan Saudara Raymond Immanuel Purba, S.H. yang hadir dalam persidangan arbitrase BPSK *a quo* pada tanggal 30 Oktober 2023, hanyalah ditugaskan oleh PENGGUGAT sebagai Kuasa PENGGUGAT untuk hadir atas panggilan dari BPSK Kota Tanjungpinang, guna keperluan untuk menyangkal dalil-dalil TERGUGAT (KONSUMEN), termasuk mengajukan eksepsi/keberatan kompetensi absolut, yang apabila PENGGUGAT melalui kuasa



PENGGUGAT tidak hadir memenuhi panggilan BPSK Kota Tanjungpinang, maka dengan sendirinya PENGGUGAT dianggap telah membenarkan gugatan TERGUGAT (KONSUMEN), maka Gugatan TERGUGAT (KONSUMEN) dapat diperiksa tanpa kehadiran PENGGUGAT dan diputus *verstek* dengan mengabulkan Gugatan TERGUGAT (KONSUMEN);

7. Bahwa kehadiran Saudara Paulus Sigit Wisanggono dalam panggilan pra sidang pada tanggal 20 Oktober 2023 maupun saat Saudara Paulus Sigit Wisanggono dan Saudara Raymond Immanuel Purba, S.H. dalam persidangan arbitrase BPSK *a quo* pada tanggal 30 Oktober 2023, hanyalah sebagai kuasa PENGGUGAT untuk membela hak-hak PENGGUGAT, termasuk mengajukan eksepsi/keberatan kompetensi absolut, **namun tidak dapat diartikan sebagai tanda persetujuan** PENGGUGAT bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT (KONSUMEN) setuju memilih cara penyelesaian sengketa diselesaikan di BPSK Kota Tanjungpinang, karena **Para Pihak** telah menyetujui dan memilih cara penyelesaian sengketa diselesaikan di **Pengadilan Negeri Tanjungpinang** sesuai Pasal 9 Akta PPJB Nomor 28 dan Pasal 6 Akta AJB Nomor 159;
8. Bahwa dikarenakan telah ada kesepakatan antara TERGUGAT/KONSUMEN dengan PENGGUGAT/PELAKU USAHA tentang forum penyelesaian sengketa diluar BPSK Kota Tanjungpinang dalam perjanjian (*in casu* **Akta PPJB Nomor 28 dan Akta AJB Nomor 159**), maka sesuai ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menegaskan perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihaknya sebagai undang-undang, seharusnya penyelesaian sengketa dilakukan melalui forum sengketa yang telah disepakati di awal, yaitu di **Pengadilan Negeri Tanjungpinang**;
9. Bahwa berangkat dari hal tersebut, Ketua BPSK Kota Tanjungpinang melalui Majelis Arbiter BPSK Kota Tanjungpinang seharusnya pada saat itu menolak permohonan penyelesaian sengketa konsumen yang diajukan oleh TERGUGAT/KONSUMEN, dengan alasan permohonan gugatan bukan kewenangan BPSK Kota Tanjungpinang;
10. Bahwa Butir 3.(a) Surat Direktorat Standarisasi dan Perlindungan Konsumen Nomor : 688/SPK.3.2/SD/12/2015 Perihal : Penyelesaian Sengketa Konsumen, **menyebutkan bahwa** :



“Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, jika dalam perjanjian terdapat **klausula** yang menyatakan secara tegas bahwa apabila terjadi **sengketa akan diselesaikan di Pengadilan Negeri** maka **para pihak dalam perjanjian harus menaati ketentuan tersebut seperti menaati Undang-undang**”.

11. Bahwa dengan demikian BPSK Kota Tanjungpinang secara absolut tidak memiliki wewenang (kompetensi absolut) untuk menyelesaikan sengketa konsumen atas perjanjian tersebut (*in casu* **Akta PPJB Nomor 28 dan Akta AJB Nomor 159**). BPSK Kota Tanjungpinang baru berwenang menyelesaikan sengketa atas perjanjian tersebut, apabila :

- a. Para pihak dalam perjanjian tersebut sepakat membuat Akta Pembatalan atas ketentuan Pasal 9 Akta PPJB Nomor 28 dan Pasal 6 Akta AJB Nomor 159 untuk membatalkan klausula bahwa apabila terjadi sengketa akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Tanjungpinang;
- b. Setelah klausula yang disebut pada huruf a dibatalkan, para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa tersebut di BPSK Kota Tanjungpinang;

12. Bahwa tindakan Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang yang meminta Saudara Paulus Sigit Wisanggono menandatangani Surat Kesepakatan Para Pihak Tentang Pemilihan Cara Penyelesaian Sengketa dengan cara Arbitrase tertanggal 20 Oktober 2023 dalam persidangan arbitrase BPSK *a quo* pada tanggal 30 Oktober 2023, dengan tanggal Surat Kesepakatan tersebut dibuat pada tanggal 20 Oktober 2023, dengan alasan Saudara Paulus Sigit Wisanggono secara lisan telah memilih dan menyetujui penyelesaian sengketa konsumen melalui cara arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo* pada panggilan pra sidang 20 Oktober 2023, padahal Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang benar-benar mengetahui :

- a. Pada persidangan arbitrase BPSK *a quo* pada tanggal 30 Oktober 2023, Kuasa PENGGUGAT, yaitu Saudara Raymond Immanuel Purba, S.H., sesuai Surat Kuasa tertanggal 24 Oktober 2023 telah mengajukan eksepsi/keberatan kompetensi absolut



(eksepsi/keberatan yang menyangkut pembagian kekuasaan antara badan-badan peradilan untuk memeriksa perkara/eksepsi tentang tidak berwenang memeriksa perkara), **sebelum** Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang meminta Saudara Paulus Sigit Wisanggono menandatangani Surat Kesepakatan Para Pihak Tentang Pemilihan Cara Penyelesaian Sengketa dengan cara Arbitrase tertanggal 20 Oktober 2023 (ditandatangani Saudara Paulus Sigit Wisanggono pada tanggal 30 Oktober 2023);

b. Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang dianggap mengetahui atau setidaknya-tidaknya seharusnya mengetahui adanya ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah dijelaskan diatas, yang seluruhnya menentukan dan menegaskan bahwa apabila Para Pihak telah sepakat dalam suatu perjanjian, bahwa **sengketa akan diselesaikan di Pengadilan Negeri** maka **para pihak dalam perjanjian harus menaati ketentuan tersebut seperti menaati Undang-undang**"; dan

c. Dalam persidangan arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo* pada tanggal 30 Oktober 2023, PENGGUGAT melalui kuasa PENGGUGAT telah menyerahkan bukti **Akta PPJB Nomor 28 dan Akta AJB Nomor 159**;

13. Bahwa dengan demikian, jelas dan terang, tindakan Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang yang mengabaikan eksepsi/keberatan kompetensi absolut yang disampaikan dalam persidangan arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo* pada tanggal 30 Oktober 2023 **sebelum** Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang meminta Saudara Paulus Sigit Wisanggono menandatangani Surat Kesepakatan Para Pihak Tentang Pemilihan Cara Penyelesaian Sengketa dengan cara Arbitrase tertanggal 20 Oktober 2023 (ditandatangani Saudara Paulus Sigit Wisanggono pada tanggal 30 Oktober 2023), adalah merupakan penyalahgunaan wewenang (*misbruik van gezag*) dan melakukan perbuatan melawan hukum (*on rechtmatige daad*) dengan menyelenggarakan persidangan arbitrase *a quo* dengan mengabaikan eksepsi/keberatan kompetensi absolut;

14. Bahwa tidak ada dipertimbangkannya eksepsi/keberatan kompetensi absolut dalam Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK- TPI/XI/2023



Tanggal 16 November 2023, jelas membuktikan bahwa ada tindakan yang dilakukan oleh Majelis Arbitrase Kota Tanjungpinang menyalahi tugas pokoknya yang diwajibkan menerima, memeriksa, mengadili serta menyelesaikan setiap perkara termasuk dalil, eksepsi/keberatan, bukti- bukti, dan saksi maupun ahli yang diajukan oleh para pihak, yang dalam perkara ini, Majelis Arbitrase Kota Tanjungpinang seharusnya memeriksa eksepsi/keberatan kompetensi absolut yang telah diajukan oleh PENGGUGAT/PELAKU USAHA, dan setelah menerima, membaca dan meneliti bukti Akta PPJB Nomor 28 dan Akta AJB Nomor 159 yang diajukan, maka seharusnya Majelis Arbitrase Kota Tanjungpinang menyatakan dirinya bahwa tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara yang bukan kewenangannya;

15. Bahwa persidangan arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo* pada tanggal 30 Oktober 2023, selain PENGGUGAT melalui Kuasa PENGGUGAT, yaitu Saudara Raymond Immanuel Purba, S.H., sesuai Surat Kuasa tertanggal 24 Oktober 2023 telah mengajukan **eksepsi/keberatan kompetensi absolut**, Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang juga telah memanggil dan memeriksa saksi yaitu perwakilan dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Tanjungpinang. Saksi dari perwakilan dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Tanjungpinang sebanyak 3 (tiga) orang;

16. Bahwa pada tanggal 2 November 2023, PENGGUGAT/PELAKU USAHA dan TERGUGAT/KONSUMEN kembali hadir memenuhi di persidangan arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo* dengan agenda mendengarkan keterangan dari PENGGUGAT/PELAKU USAHA dan TERGUGAT/KONSUMEN dan adanya saran dari Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang agar PENGGUGAT/PELAKU USAHA dan TERGUGAT/KONSUMEN berkomunikasi untuk mencapai perdamaian atas sengketa perkara *a quo* sehingga tercapai solusi yang memuaskan bagi PENGGUGAT/PELAKU USAHA dan TERGUGAT/KONSUMEN, baik saat persidangan arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang ini berlangsung maupun sebelum Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang memberikan putusannya pada tanggal 16 November 2023. PENGGUGAT/PELAKU USAHA dan TERGUGAT/KONSUMEN kembali hadir memenuhi di persidangan arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo* sesuai Surat Panggilan II



Nomor 03/SIDANG/BPSK-TPI/X/2023;

17. Bahwa pada tanggal 16 November 2023, PENGGUGAT/PELAKU USAHA dan TERGUGAT/KONSUMEN kembali hadir memenuhi di persidangan arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo* dengan agenda mendengarkan Putusan dari Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang sebagaimana termuat dalam Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023. PENGGUGAT/PELAKU USAHA dan TERGUGAT/KONSUMEN kembali hadir memenuhi di persidangan arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo* sesuai Surat Panggilan III Nomor 04/SIDANG/BPSK-TPI/XI/2023;

18. Bahwa berdasarkan hal-hal yang PENGGUGAT uraikan di atas, maka PENGGUGAT mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang untuk selanjutnya memeriksa dan mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan : Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang tidak memiliki kewenangan kompetensi absolut untuk memutus perkara yang dimohonkan oleh TERGUGAT/KONSUMEN kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang dan Menyatakan membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023 tersebut;

**KEBERATAN PENGGUGAT TERHADAP PETITUM ANGKA 1 PUTUSAN  
BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN KOTA  
TANJUNGPINANG**

19. Bahwa Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023 pada petitum angka 1, amar putusannya menyatakan sebagai berikut :

**1. Agar PT. Pinang Mas Propertindo mengganti semua Kerugian materi pembangunan dapur milik Penggugat (konsumen) dengan jumlah Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) dan memperbaiki bangunan rumah sebagai akibat runtuhnya bangunan tersebut;**

20. Bahwa setelah PENGGUGAT mempelajari secara teliti, cermat, dan mendalam atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen



(BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK- TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023 secara keseluruhan, terutama pada bagian “**TENTANG HUKUMNYA**”, PENGGUGAT tidak menemukan satupun pertimbangan hukum atau penjelasan dan alasan-alasan hukum yang dapat memberikan korelasi yang kuat antara ketentuan peraturan perundang-undangan yang dirujuk dengan perbuatan atau kesalahan atau setidak-tidaknya kelalaian PENGGUGAT yang dianggap melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang dirujuk, dikaitkan dengan fakta-fakta yang terjadi, keterangan saksi-saksi, bukti-bukti, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya dalam perkara ini;

21. Bahwa pada bagian “**TENTANG HUKUMNYA**” hanya menjabarkan/menguraikan kutipan Pasal-pasal dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yaitu Pasal 4 huruf a, Pasal 7 huruf g, Pasal 18 angka 1, dan Pasal 18 angka 3, dan juga hanya menjabarkan/kutipan pasal dalam Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2021 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang BPSK, yaitu Pasal 36 ayat 3, tanpa memberikan pertimbangan hukum atau penjelasan dan alasan-alasan hukum yang dapat memberikan korelasi yang kuat antara ketentuan peraturan perundang-undangan yang dirujuk dengan perbuatan atau kesalahan atau setidak-tidaknya kelalaian PENGGUGAT yang dianggap melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang dirujuk;
22. Bahwa selanjutnya pada bagian “**TENTANG HUKUMNYA**” , Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang hanya menjabarkan bukti-bukti yang diajukan oleh TERGUGAT/KONSUMEN maupun bukti-bukti yang diajukan PENGGUGAT/PELAKU USAHA, tanpa menjelaskan **apa relevansinya atau alasan hukumnya atau setidak-tidaknya menjelaskan sebab-akibat** dengan perbuatan atau kesalahan atau setidak-tidaknya kelalaian PENGGUGAT yang dianggap merugikan TERGUGAT/KONSUMEN berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dirujuk;
23. Bahwa oleh karena Petitum angka 1 Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023 tidak memiliki



alasan hukum atau tidak ada relevansinya atau tidak ada alasan hukumnya dengan perbuatan atau kesalahan atau setidaknya ketidaksihlahitan PENGGUGAT yang dianggap merugikan TERGUGAT/KONSUMEN berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dirujuk, maka PENGGUGAT mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang untuk Menyatakan membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023 tersebut;

24. Bahwa namun demikian, ijinlah PENGGUGAT secara elaboratif menyampaikan keberatan PENGGUGAT atas Petitum angka 1 Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang tersebut, dengan penjelasan-penjelasan sebagai berikut :

**BARANG YANG DITERIMA/DIBELI OLEH TERGUGAT/KONSUMEN SESUAI DENGAN PERJANJIAN**

25. Bahwa Pasal 4 huruf h menyebutkan :

*"hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya".*

26. Bahwa Pasal 7 huruf g menyebutkan :

*"memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian";*

27. Bahwa yang menjadi objek barang jual beli dalam perkara ini adalah 1 (satu) unit rumah di Pinang Mas Residence Blok D7 Nomor 1 dengan dengan harga jual sebesar Rp. 162.000.000,- (Seratus enam puluh dua juta Rupiah) (harga jual netto ditambah biaya-biaya lain) yang dibeli oleh TERGUGAT/KONSUMEN dari PENGGUGAT/PELAKU USAHA;

28. Bahwa pada tanggal 1 Februari 2021, TERGUGAT telah membeli 1 (satu) unit rumah di Pinang Mas Residence Blok D7 Nomor 1 dengan harga jual sebesar Rp. 162.000.000,- (Seratus enam puluh dua juta Rupiah) (harga jual netto ditambah biaya-biaya lain) sesuai Surat Pemesanan Nomor 2208/PMR/SP/II/2021;



29. Bahwa unit rumah yang dibeli oleh TERGUGAT adalah unit rumah yang *ready stock* (sudah dibangun) dan TERGUGAT benar-benar telah melihat unit rumah tersebut dan telah mengetahui keadaan, grading/elevasi dan letak unit rumah tersebut, hal ini sesuai ketentuan VII Lain-lain angka 1 Surat Pemesanan Nomor 2208/PMR/SP/II/2021;

30. Bahwa pada tanggal 1 Februari 2021 tersebut, TERGUGAT menandatangani Surat Pernyataan Tunduk Pada Peraturan Lingkungan & Pembangunan di Komplek Pinang Mas Residence tertanggal 1 Februari 2021 (selanjutnya disebut **Surat Pernyataan tertanggal 1 Februari 2021**), yang salah satu ketentuannya pada huruf A menyebutkan :

*“Setiap rencana pembangunan rumah atau renovasi rumah sebelum dilaksanakan harus mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak PT. PMP, untuk itu pembeli atau penghuni rumah yang akan melaksanakan pembangunan atau renovasi diwajibkan untuk*

**1. Menyerahkan gambar perencanaan, jadwal pembangunan kepada PT. PMP, serta mengurus IMB ke instansi terkait, tidak boleh merubah warna dan tampak bangunan serta tidak boleh merubah peruntukan bangunan sesuai dengan Surat Pemesanan, serta dilarang melanggar GSB dan KLB yang ditetapkan Pemerintah serta menambah pagar bagian depan bangunan**

*... dst”;*

31. Bahwa pada tanggal 15 Februari 2021, PENGGUGAT/PELAKU USAHA dan TERGUGAT/KONSUMEN telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 28 (selanjutnya disebut **Akta PPJB Nomor 28**), dengan demikian Akta PPJB Nomor 28 merupakan perjanjian perikatan yang sah antara PENGGUGAT/PELAKU USAHA dan TERGUGAT/KONSUMEN di hadapan hukum atas syarat jual beli atas 1 (satu) unit rumah di Pinang Mas Residence Blok D7 Nomor 1. Akta PPJB Nomor 28 mana tidak pernah dibatalkan oleh putusan pengadilan manapun juga, dan berlaku mengikat antara PENGGUGAT/PELAKU USAHA dan TERGUGAT/KONSUMEN;

32. Bahwa pada tanggal 23 Februari 2021, PENGGUGAT/PELAKU USAHA telah melakukan serah terima unit kepada



TERGUGAT/KONSUMEN, melakukan ceklist bersama atas unit rumah dan unit rumah diterima dengan baik oleh TERGUGAT/KONSUMEN, dan pada saat itu juga PENGGUGAT/PELAKU USAHA menyampaikan Surat Nomor 003/ESTATE/PMP/PMR/II/2021 tertanggal 23 Februari 2021 Perihal : Surat Pemberitahuan dan Mengingatkan Kembali Untuk Warga (selanjutnya disebut **Surat Pemberitahuan tertanggal 23 Februari 2021**), yang diterima oleh TERGUGAT/KONSUMEN, yang pada pokoknya surat tersebut, memberitahukan hal-hal sebagai berikut:

1. Tidak boleh membangun apapun di luar tanah di sertifikat
2. Tidak boleh ada bangunan apapun di area tebing
3. Air hujan atau dari atap harus disalurkan depan rumah
4. Harus ada talang air di setiap rumah Dst;

33. Bahwa pada tanggal 20 April 2021, PENGGUGAT/PELAKU USAHA dan TERGUGAT/KONSUMEN telah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 159/2021 (selanjutnya disebut **Akta Jual Beli Nomor 159/2021**), dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 159/2021 merupakan perjanjian jual beli yang sah antara PENGGUGAT/PELAKU USAHA dan TERGUGAT/KONSUMEN di hadapan hukum atas jual beli atas 1 (satu) unit rumah di Pinang Mas Residence Blok D7 Nomor 1. Akta Jual Beli Nomor 159/2021 mana tidak pernah dibatalkan oleh putusan pengadilan manapun juga, dan berlaku mengikat antara PENGGUGAT/PELAKU USAHA dan TERGUGAT/KONSUMEN;

34. Bahwa objek jual beli mana berupa 1 (satu) unit rumah di Pinang Mas Residence Blok D7 Nomor 1 tersebut dijual oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT **TELAH SESUAI DENGAN PERJANJIAN**, dimana jual beli tersebut dilaksanakan dengan terang dan tunai, serta objek jual beli telah sah menjadi milik TERGUGAT dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut di atas menjadi beban Pihak Kedua, dan objek jual beli tersebut tidak tersangkut suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, dan beban-beban lainnya yang



berupa apapun;

Vide Pasal 1 Akta AJB Nomor 159 :

*"Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut di atas mejadi hak/beban Pihak Kedua;*

Vide Pasal 2 Akta AJB Nomor 159 :

*"Pihak Pertama menjamin sebagai satu-satunya yang berhak dan tidak ada pihak lain yang ikut berhak serta tidak diperlukan persetujuan siapapun selain yang dimaksud diatas serta menjamin bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut suatu sengketa, bebas dari sitaan dan beban- beban lainnya berupa apapun."*

35. Bahwa objek jual beli mana berupa 1 (satu) unit rumah di Pinang Mas Residence Blok D7 Nomor 1 tersebut **TELAH DITERIMA SEBAGAIMANA MESTINYA** dan **TELAH SESUAI DENGAN PERJANJIAN**, sebagaimana dijelaskan dalam halaman 4 dan 5 AJB Nomor 159;

Vide halaman 4 dan 5 AJB Nomor 159 :

*"Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama :*

• **Hak Guna Bangunan Nomor :**

**02492/Batu Sembilan ... (dst)... terletak di**

Provinsi : Kepulauan Riau

Kota : Tanjungpinang

Kecamatan : Tanjungpinang Timur

Desa/Kelurahan : Batu Sembilan

Jalan : Perumahan Pinang Mas  
Residence Blok D7 Nomor 1 –  
Tanjungpinang

Jual beli ini meliputi pula :

- Tanah berikut segala sesuatu yang berdiri, tertanam di atas tanah tersebut, yang menurut ketentuan Undang-undang dianggap sebagai benda tetap."



36. Bahwa pembayaran atas pembelian rumah yang dilakukan oleh TERGUGAT dengan cara pelunasannya dibayarkan kepada PENGGUGAT melalui fasilitas KPR Rumah Bank BTN;
37. Bahwa sejak TERGUGAT menempati rumah tersebut sejak tanggal 23 Februari 2021 sampai sekitar bulan Oktober 2022 atau sekitar 1 tahun 7 bulan, rumah yang ditempati TERGUGAT tidak mengalami gangguan apapun dan TERGUGAT dapat tinggal secara nyaman di rumah tersebut;
38. Bahwa dengan telah ditempatinya rumah tersebut oleh TERGUGAT secara nyaman selama kurang lebih 1 tahun 7 bulan, membuktikan objek barang jual beli berupa 1 (satu) unit rumah tersebut **TELAH DITERIMA DAN DIMANFAATKAN SESUAI DENGAN PERJANJIAN ATAU SEBAGAIMANA MESTINYA**;
39. Bahwa dengan demikian, PENGGUGAT tidaklah dapat dinyatakan melanggar Pasal 4 huruf h *juncto* Pasal 7 huruf g Undang-undang Perlindungan Konsumen;

**PERMASALAHAN SENGKETA KONSUMEN TIMBUL KARENA TERGUGAT MELAKUKAN PEMBANGUNAN DAPUR YANG TIDAK SESUAI KETENTUAN YANG DINYATAKAN DALAM SURAT PERNYATAAN TUNDUK PADA PERATURAN LINGKUNGAN DAN PERATURAN PEMBANGUNAN DI KOMPLEK PINANG MAS RESIDENCE TERTANGGAL 1 FEBRUARI 2021 (SURAT PERNYATAAN TERTANGGAL 1 FEBRUARI 2023);**

40. Bahwa permasalahan sengketa konsumen timbul dikarenakan TERGUGAT melakukan pembangunan dapur, yang mana pembangunan dapur tersebut tidak menaati ketentuan yang dinyatakan dalam Surat Pernyataan Tunduk Pada Peraturan Lingkungan & Pembangunan di Komplek Pinang Mas Residence tertanggal 1 Februari 2021 (Surat Pernyataan tertanggal 1 Februari 2023);
41. Bahwa pada sekira bulan November 2022, TERGUGAT membangun dapur di tanah TERGUGAT, dan bangunan dapur selesai dibangun TERGUGAT sekira bulan Januari 2023;
42. Bahwa sesuai Surat Pernyataan tertanggal 1 Februari 2023, TERGUGAT diperbolehkan dan diizinkan melakukan pembangunan dan renovasi rumah, dengan ketentuan :



- a. Menyerahkan gambar perencanaan, jadwal pembangunan kepada PT. Pinang Mas Propertindo, serta mengurus IMB kepada Instansi terkait, tidak boleh merubah warna dan tampak bangunan serta tidak boleh merubah peruntukan bangunan sesuai Surat Pesanan, serta dilarang melanggar GSB dan KLB yang telah ditetapkan Pemerintah serta menambah pagar bagian depan bangunan;
- b. Menyerahkan data pekerja dan jadwal kerja pembangunan harus berlangsung pada hari kerja (Senin-Sabtu) mulai pukul 07.30 s/d 17.00 WIB, dan kegiatan pembangunan dan penurunan material bangunan diluar jam tersebut adalah **"DILARANG"**.
- c. Pembeli atau penghuni rumah **"WAJIB"** mendepositkan uang jaminan sejumlah Rp. 2.000.000,- (Dua juta Rupiah) yang akan dikembalikan apabila pekerjaan pembangunan telah selesai dan tidak ada kerusakan yang ditimbulkan (kerusakan lingkungan Fasos dan Fasum maupun tetangga).

43. Bahwa **FAKTANYA** pembangunan dapur yang dilakukan oleh **TERGUGAT**, jelas-jelas melanggar Surat Pernyataan tertanggal 1 Februari 2021, yaitu :

- a. **TERGUGAT** belum mendapatkan persetujuan tertulis dari **PENGGUGAT**, untuk melakukan pembangunan dapur;
- b. **TERGUGAT** tidak menyerahkan gambar perencanaan dan jadwal pembangunan dapur kepada **PENGGUGAT**;
- c. Pembangunan dapur dilakukan diluar batas GSB dan KLB yang ditetapkan Pemerintah;
- d. **TERGUGAT** tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ke Instansi terkait;
- e. **TERGUGAT** tidak memasang talang air yang pembuangannya diarahkan ke saluran air yang ada di depan rumah, sehingga apabila terjadi hujan secara kontinu (terus-menerus), air hujan yang turun ke atap dapur langsung turun ke area tebing (lahan **TERGUGAT**) dan berpotensi erosi dan menyebabkan longsor (terlampir bukti foto);

44. Bahwa selain pembangunan dapur yang dilakukan oleh **TERGUGAT** jelas-jelas melanggar Surat Pernyataan tertanggal 1 Februari 2021, **PENGGUGAT** melalui karyawannya pada tanggal 26 Januari 2023,



melalui komunikasi *whatsapp*, memperingatkan kembali dan meminta TERGUGAT untuk memasang talang air yang pembuangannya diarahkan ke saluran air yang ada di depan rumah, namun TERGUGAT tidak juga mengindahkan peringatan karyawan PENGGUGAT dan tidak juga mau memasang talang air tersebut, bahkan pada tanggal 2 Maret 2023, karyawan PENGGUGAT memperingatkan kembali dan meminta TERGUGAT untuk memasang talang air tersebut, namun TERGUGAT tidak bersedia memasang talang air tersebut dengan alasan belum memiliki dana yang cukup untuk memasang talang air tersebut. Menurut hemat PENGGUGAT, alasan tersebut merupakan alasan yang tidak masuk akal, karena TERGUGAT sanggup mendirikan bangunan dapur dengan biaya yang tentunya lebih tinggi, dibandingkan dengan biaya pemasangan talang air tersebut;

45. Bahwa pada tanggal 3 Maret 2023, terjadi hujan yang ekstrim atau hujan lebat, sehingga terjadi longsor pada area tebing (lahan PENGGUGAT) dan mengakibatkan bangunan dapur rusak;
46. Bahwa sejak tanggal 26 Januari 2023 saat PENGGUGAT melalui karyawannya memperingatkan TERGUGAT agar memasang talang air yang pembuangannya diarahkan ke saluran air yang ada di depan rumah sampai tanggal 3 Maret 2023 terjadinya longsor karena hujan yang ekstrim atau hujan lebat, selama kurun waktu sejak tanggal 26 Januari 2023 - sampai tanggal 3 Maret 2023, terjadi hujan yang cukup sering karena pada bulan-bulan tersebut memasuki musim penghujan, dan air hujan selama kurun waktu sejak tanggal 26 Januari 2023 - sampai tanggal 3 Maret 2023 yang mengalir secara kontinu (terus-menerus bila saat hujan turun) dari atap rumah TERGUGAT langsung dibuang ke area tebing (lahan PENGGUGAT), puncaknya saat terjadi hujan yang ekstrim atau hujan lebat pada tanggal 3 Maret 2023 terjadi longsor pada area tebing (lahan PENGGUGAT) dan mengakibatkan bangunan dapur rusak;
47. Bahwa atas longsor pada area tebing (lahan PENGGUGAT) dan bangunan dapur rusak yang terjadi pada tanggal 3 Maret 2023 tersebut, PENGGUGAT melakukan upaya antisipasi agar longsor tidak semakin parah dengan biaya yang ditanggung oleh PENGGUGAT, yang pada tahap antisipasi awal ini, PENGGUGAT memasang terpal



pada sekeliling tanah area tebing (lahan PENGGUGAT) dan membuatkan talang air sementara yang pembuangannya diarahkan ke saluran air yang ada di depan rumah (upaya penanganan longsor ke-1);

48. Bahwa pada tanggal 4 Maret 2023, PENGGUGAT melanjutkan upaya penanganan longsor yang ada (selama 3 hari), termasuk mengevakuasi orang dan barang-barang yang ada di rumah TERGUGAT supaya TERGUGAT pindah sementara ke unit rumah yang masih kosong dan tersedia di perumahan Pinang Mas Residence, sembari menunggu penanganan akibat terjadinya longsor selesai lakukan, namun TERGUGAT memilih untuk keluar dari perumahan Pinang Mas Residence, namun demikian PENGGUGAT tetap memberikan bantuan menanggung biaya pengangkutan barang-barang TERGUGAT ke lokasi rumah yang dituju;

49. Bahwa pada tanggal 5 Maret 2023, PENGGUGAT merobohkan bangunan dapur yang rusak karena terdampak longsor. Adapun alasan PENGGUGAT merobohkan bangunan dapur yang rusak, agar mengantisipasi bangunan induk (utama) tidak ikut terdampak akibat bangunan dapur yang rusak tersebut;

50. Bahwa pada tanggal 7 Maret 2023, terjadi mediasi ke-1 antara TERGUGAT dan PENGGUGAT di kantor PENGGUGAT. Mediasi tersebut membahas indentifikasi longsor dan rencana perbaikan area tebing (lahan PENGGUGAT) yang longsor serta membahas pembangunan kembali atas renovasi bangunan dapur yang roboh, dan PENGGUGAT menyampaikan kesediaannya membantu biaya pembangunan dapur kembali dengan ikut menanggung sebagian biaya pembangunan dapur tersebut, dan PENGGUGAT meminta Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan Dapur dapat disampaikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT. Kesediaan dan itikad baik PENGGUGAT bersedia ikut menanggung sebagian biaya pembangunan dapur tersebut didasarkan atas rasa kemanusiaan dan juga karena TERGUGAT juga karyawan marketing perumahan Pinang Mas Residence, yang jika dilihat fakta yang terjadi sebenarnya longsor pada area tebing (lahan PENGGUGAT) disebabkan kelalaian TERGUGAT tidak menaati ketentuan-ketentuan dalam Surat Pernyataan tertanggal 1 Februari 2021 dan keengganan TERGUGAT



mematuhi peringatan PENGGUGAT;

51. Bahwa pada tanggal 12 Maret 2023, terjadi mediasi ke-2 antara TERGUGAT dan PENGGUGAT di kantor PENGGUGAT. Mediasi tersebut berubah tidak lagi membahas biaya renovasi kembali dapur tetapi mengajukan ganti rugi berupa penggantian rumah baru dengan luas tanah sesuai dengan sertifikat dan posisi hook. Permintaan tersebut, PENGGUGAT sampaikan tidak dapat dipenuhi oleh TERGUGAT, karena unit rumah TERGUGAT telah dilakukan AJB dan KPR Rumah dan telah sah proses jual belinya secara hukum;

52. Bahwa pada tanggal 25 Maret 2023 terjadi mediasi ke-3 antara TERGUGAT dan PENGGUGAT di kantor PENGGUGAT. Pada saat mediasi ke -3 tersebut, TERGUGAT didampingi anggota DPRD, dan mengajukan hal yang sama yaitu ganti rugi berupa penggantian rumah baru dengan luas tanah sesuai dengan sertifikat dan posisi hook. Permintaan tersebut, PENGGUGAT sampaikan tidak dapat dipenuhi oleh TERGUGAT, karena unit rumah TERGUGAT telah dilakukan AJB dan KPR Rumah dan telah sah proses jual belinya secara hukum;

53. Bahwa pada tanggal 12 April 2023, terjadi mediasi ke-3 antara TERGUGAT dan PENGGUGAT di kantor Bank BTN yang difasilitasi oleh Bank BTN. Pada saat mediasi tersebut, TERGUGAT akan menyampaikan suratnya kepada PENGGUGAT melalui Bank BTN;

54. Bahwa oleh karena tidak ada pembahasan lanjutan atas permasalahan yang ada, maka mulai sejak tanggal 18 April 2023 sampai 18 Mei 2023, PENGGUGAT melanjutkan upaya penanganan longsor yang ke-2 dan yang ke-3;

55. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2023, PENGGUGAT menerima surat dari Bank BTN tertanggal 17 Mei 2023 dengan lampiran surat TERGUGAT tertanggal 04 Mei 2023;

56. Bahwa pada tanggal 31 Mei 2023, PENGGUGAT membalas surat TERGUGAT dengan mengirimkan kepada Bank BTN dan menembuskannya kepada TERGUGAT;

57. Bahwa oleh karena tidak ada pembahasan lanjutan atas permasalahan yang ada, sesuai surat PENGGUGAT kepada Bank BTN maka PENGGUGAT melanjutkan upaya penanganan longsor yang ke-4 dan



saat ini telah selesai dikerjakan;

**KETERANGAN SAKSI YAITU DARI PERWAKILAN DINAS PEKERJAAN  
UMUM DAN PENATAAN RUANG KOTA TANJUNGPINANG**

58. Bahwa persidangan arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo* pada tanggal 30 Oktober 2023, saksi dari perwakilan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Tanjungpinang memang ada memberikan keterangan sebagaimana tercantum pada bagian "**TENTANG DUDUK PERKARA**", namun ada keterangan lain yang tidak dicantumkan oleh Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang, sehingga terkesan menguntungkan TERGUGAT/KONSUMEN, dan hal ini merugikan PENGGUGAT;

59. Bahwa keterangan saksi dari perwakilan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Tanjungpinang sebagaimana tercantum pada bagian "**TENTANG DUDUK PERKARA**", yaitu sebagai berikut :

- a. Lahan tersebut merupakan lahan timbun dengan elevasi 4 -10 m dan masih termasuk lahan developer serta belum diserahkan asetnya ke PEMKO Tanjungpinang, sehingga masih menjadi tanggung jawab developer.
- b. Lahan tersebut tidak diperkuat dengan dinding penahan tanah atau perkuatan tanah yang mana lahan tersebut hanya ditanami pepohonan sehingga bisa menyebabkan terjadinya longsor tanah.
- c. Dalam persil perumahan tetap berlaku aturan GSB dan KLB, sehingga dalam hal ini yang punya persil rumah telah membangun melewati GSB dan KLB yang telah ditentukan.

60. Bahwa ada keterangan lain yang tidak dicantumkan oleh Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang, yang disampaikan dalam persidangan arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo* pada tanggal 30 Oktober 2023 yang tidak dicatat/tercantum dalam bagian "**TENTANG DUDUK PERKARA**", yaitu sebagai berikut :

- a. Lahan tersebut merupakan lahan timbun dan sesuai izin yang diperoleh PT. Pinang Mas Propertindo yaitu lahan tersebut harus ditanami pepohonan;
- b. Setiap pembangunan perumahan atau melakukan renovasi rumah



wajib terlebih dahulu mengurus IMB kepada Instansi terkait;

- c. Terkait penyebab terjadinya longsor, apakah disebabkan karena adanya beban atau tekanan dari bangunan tambahan berupa bangunan dapur terhadap tanah atau karena lahan tersebut merupakan lahan timbunan, apakah lahan timbunan tersebut merupakan lahan timbunan yang baik ataukah lahan timbunan yang tidak baik? Maka kami tidak dapat menyatakan penyebab terjadinya longsor karena apa? Harus ada **konsultan/ahli tanah** yang menyatakan itu, konsultan/ahli tanah yang meneliti penyebab terjadinya longsor tersebut.

61. Bahwa keterangan saksi dari perwakilan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Tanjungpinang yang menyatakan Lahan tersebut tidak diperkuat dengan dinding penahan tanah atau perkuatan tanah yang mana lahan tersebut hanya ditanami pepohonan sehingga bisa menyebabkan terjadinya longsor tanah, hanyalah bersifat dugaan saksi tersebut saja atau saksi tersebut **tidak dapat** memastikan penyebab longsor tanah tersebut, hal ini diperkuat oleh keterangan saksi tersebut, bahwa untuk memastikan penyebab longsor tanah, harus ada **konsultan/ahli** tanah yang menyatakan itu, konsultan/ahli tanah yang meneliti penyebab terjadinya longsor tersebut;

62. Bahwa selama persidangan arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo* sampai dijatuhinya putusan Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang *a quo*, **tidak pernah ada** dihadirkan konsultan/ahli tanah yang dapat menyimpulkan penyebab terjadinya longsor tanah tersebut, setelah dilakukan penelitian di lokasi terjadinya longsor tanah tersebut atau setidaknya **tidak pernah dilakukan** pemeriksaan setempat dengan menghadirkan **konsultan/ahli tanah** yang dapat menyimpulkan penyebab terjadinya longsor tanah tersebut, maka tidak ada alasan hukum yang sah dan patut, PENGGUGAT dihukum agar mengganti semua Kerugian materi pembangunan dapur milik Penggugat (konsumen) dengan jumlah Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) dan memperbaiki bangunan rumah sebagai akibat runtuhnya bangunan tersebut;

63. Bahwa seharusnya **quad non** Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang menjatuhkan putusan menghukum PENGGUGAT Agar



PT. Pinang Mas Propertindo mengganti semua Kerugian materi pembangunan dapur milik Penggugat (konsumen) dengan jumlah Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) dan memperbaiki bangunan rumah sebagai akibat runtuhnya bangunan tersebut. Dengan dijatuhkannya putusan *a quo*, artinya sama saja Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang mensahkan/melegalkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT yang melakukan pembangunan dapur yang sejatinya jelas-jelas melanggar aturan Pemerintah Kota Tanjungpinang terkait aturan mendirikan bangunan wajib mendapatkan IMB terlebih dahulu dan aturan terkait GSB dan KLB yang ditetapkan Pemerintah Kota Tanjungpinang dan ketentuan lainnya dalam Surat Pernyataan tertanggal 1 Februari 2021;

64. Bahwa jikalau pun Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang BELUM MENDAPATKAN PENYEBAB LONGSOR TERSEBUT karena TIDAK ADA KONSULTAN/AHLI TANAH yang meneliti penyebab longsor tanah tersebut, maka seharusnya Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang tersebut tidak menjatuhkan putusan *a quo* dan seharusnya menyatakan gugatan TERGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, karena ada **bukti minimal** yang menyatakan bahwa TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum saat melakukan pembangunan dapur tersebut, yaitu pembangunan dapur tersebut dilakukan tanpa diperolehnya IMB dan pembangunan dapur melanggar ketentuan terkait GSB dan KLB yang ditetapkan Pemerintah Kota Tanjungpinang;

65. Bahwa dikarenakan tidak alasan hukum yang sah dan patut, PENGGUGAT dihukum agar mengganti semua Kerugian tersebut, maka PENGGUGAT mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang untuk selanjutnya memeriksa dan mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan : Menyatakan membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023 tersebut;



**KEBERATAN PENGGUGAT TERHADAP PETITUM ANGKA 2 PUTUSAN  
BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN KOTA  
TANJUNGPINANG**

64. Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023 pada petitum angka 2, amar putusannya menyatakan sebagai berikut :

**2. Agar PT. Pinang Mas Propertindo membangun dinding penahan tanah permanen atau sejenisnya untuk menjadikan lahan tersebut aman dan stabil sehingga terhindar dari longsor.**

65. Bahwa sesuai izin yang diperoleh PENGGUGAT (PT. Pinang Mas Propertindo) yaitu lahan timbunan tersebut harus ditanami pepohonan, bukan dengan membangun dinding penahan tanah permanen atau sejenisnya, hal ini pun disesuaikan dengan keterangan yang disampaikan oleh saksi dari perwakilan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Tanjungpinang;

66. Bahwa pula sebagaimana dijelaskan di atas, bahwa penyebab pasti dari terjadinya longsor tersebut sampai saat Gugatan Keberatan ini diajukan atau setidaknya sampai Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK- TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023 dikeluarkan, **BELUM DIKETAHUI**, karena **tidak pernah ada** dihadirkan **konsultan/ahli tanah** yang dapat menyimpulkan penyebab terjadinya longsor tanah tersebut, maka petitum angka 2 tidak layak untuk dipenuhi;

67. Bahwa dikarenakan petitum angka 2 tidak layak untuk dikabulkan, maka PENGGUGAT mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang untuk selanjutnya memeriksa dan mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan : Menyatakan membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK- TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023 tersebut;



**KEBERATAN PENGGUGAT TERHADAP PETITUM ANGKA 4 PUTUSAN  
BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN KOTA  
TANJUNGPINANG**

68. Bahwa Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023 pada petitum angka 4, amar putusannya menyatakan sebagai berikut :

**4. Menyatakan surat pernyataan tunduk pada peraturan lingkungan dan peraturan pembangunan di komplek pinang mas residence tertanggal 1 Februari 2021 batal demi hukum karena bertentangan dengan pasal 18 Undang-undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.”**

68. Bahwa PENGGUGAT keberatan Majelis Arbitrase BPSK Tanjungpinang dalam putusannya : Menyatakan surat pernyataan tunduk pada peraturan lingkungan dan peraturan pembangunan di komplek pinang mas residence tertanggal 1 Februari 2021 batal demi hukum karena bertentangan dengan pasal 18 Undang-undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

69. Bahwa klausula baku yang dibuat pada surat pernyataan tunduk pada peraturan lingkungan dan peraturan pembangunan di komplek pinang mas residence tertanggal 1 Februari 2021 (selanjutnya disebut “**Surat Pernyataan tertanggal 1 Februari 2021**”) diberlakukan dan ditandatangani oleh TERGUGAT dan surat pernyataan serupa yang ditandatangani konsumen lainnya, dan klausula baku tersebut dibuat sesuai ketentuan/aturan yang ditetapkan oleh PENGGUGAT selaku Developer Perumahan Komplek Pinang Mas Residence dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan yang ditetapkan Pemerintah Daerah dalam hal ini Pemerintah Kota Tanjungpinang, seperti ketentuan terkait IMB dan aturan GSB dan KLB serta ketentuan terkait pemasangan talang air yang yang pembuangannya diarahkan ke saluran air yang ada di depan rumah. Bahwa surat pernyataan tunduk pada peraturan lingkungan dan peraturan pembangunan di komplek pinang mas residence **dibuat semata-mata untuk kebaikan konsumen** agar dapat tinggal secara nyaman di Perumahan Kompleks Pinang Mas Residence dan untuk menaati ketentuan peraturan perundang- undangan yang ditetapkan Pemerintah Daerah dalam hal



ini Pemerintah Kota Tanjungpinang;

70. Bahwa menurut ketentuan hukum, tidak larangan mencantumkan klausula baku dalam perjanjian ataupun surat pernyataan atau dokumen apapun, sepanjang tidak bertentangan dengan pasal 18 ayat (1) Undang-undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

71. Bahwa pasal 18 ayat (1) Undang-undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menyebutkan :

*“(1) 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;*
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;*
- d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.*
- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli konsumen;*
- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;*
- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dan masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;*
- h. Menyatakan bahwa konsumen memberikan kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.”*

72. Bahwa pasal 18 ayat (1) Undang-undang No 8 Tahun 1999 tentang



Perlindungan Konsumen, menyebutkan :

*“(3) Setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum”*

73. Bahwa setelah mencermati ketentuan pasal 18 ayat (1) dan ayat (3) Undang-undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, **tidak ada satupun klausula** dalam Surat Pernyataan tertanggal 1 Februari 2021 yang dibuat bertentangan dengan ketentuan pasal 18 ayat (1) dan ayat

(3) Undang-undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tersebut, sehingga tidak ada alasan hukum yang sah dan tepat untuk menyatakan Surat Pernyataan tertanggal 1 Februari 2021 batal demi hukum;

74. Bahwa dalam penjelasan halaman 2 pada Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023, terkait keterangan dari kuasa PENGGUGAT, yaitu Saudara Paulus Sigit Wisanggono, disebutkan :

*j. Mendengar langsung pernyataan dari pelaku usaha pada saat sidang arbitrase ke 2 pada hari Kamis tanggal 2 November 2023 bahwa surat pernyataan tunduk pada peraturan lingkungan dan peraturan pembangunan di Komplek Pinang Mas Residence tertanggal 1 Februari 2021 hanya di berlakukan kepada penghuni/pembeli/konsumen komplek Cluster (Non Subsidi) pada Perumahan Pinang Mas Residence.*

75. Bahwa Majelis Arbitrase BPSK Kota Tanjungpinang **keliru dan tidak lengkap** mengutip keterangan dari kuasa PENGGUGAT, yaitu Saudara Paulus Sigit Wisanggono tersebut bahwa terkait huruf B. Peraturan Lingkungan angka 3 berkenaan dengan biaya pengelolaan lingkungan saat ini hanya diberlakukan untuk konsumen Cluster (Non Subsidi) saja, karena sebelumnya biaya pengelolaan lingkungan diberlakukan kepada konsumen Subsidi, namun warga konsumen Subsidi ingin mengelola biaya pengelolaan lingkungan, karena itu terkait pengelolaan lingkungan dan pungutan biaya pengelolaan lingkungan telah diserahkan oleh PT. Pinang Mas Residence selaku Developer



kepada warga konsumen Subsidi;

76. Bahwa oleh karena tidak terdapat **satupun klausula** dalam Surat Pernyataan tertanggal 1 Februari 2021 yang dibuat bertentangan dengan ketentuan pasal 18 ayat (1) dan ayat (3) Undang-undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tersebut, maka PENGGUGAT mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang untuk selanjutnya memeriksa dan mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan : Menyatakan membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023 tersebut;

77. Bahwa dengan demikian, Surat Pernyataan tertanggal 1 Februari 2021 haruslah dinyatakan sah dan berharga, dan karenanya berlaku secara sah di hadapan hukum, untuk itu PENGGUGAT mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang untuk selanjutnya memeriksa dan mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan : Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Tunduk Pada Peraturan Lingkungan dan Peraturan Pembangunan di Komplek Pinang Mas Residence tertanggal 1 Februari 2021, karenanya berlaku sah secara hukum dan tidak melanggar Pasal 18 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;

## PERMOHONAN

Berdasarkan seluruh penjelasan, keterangan, bukti dan dasar hukum yang telah disampaikan dalam Gugatan Keberatan seperti diuraikan diatas, PENGGUGAT dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjungpinang melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, untuk berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Keberatan PENGGUGAT/Pelaku Usaha untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang tidak memiliki kewenangan kompetensi absolut untuk memutus perkara yang dimohonkan oleh TERGUGAT/KONSUMEN kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang;
3. Menyatakan membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023 tersebut;

4. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Tunduk Pada Peraturan Lingkungan dan Peraturan Pembangunan di Komplek Pinang Mas Residence tertanggal 1 Februari 2021, karenanya berlaku sah secara hukum dan tidak melanggar Pasal 18 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
5. Menghukum TERGUGAT/Konsumen untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

## ATAU

apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang memeriksa dan pemutus dalam perkara ini berpendapat lain, maka dengan ini PENGGUGAT memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan, Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan hadir Kuasanya diatas;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 4 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menguraikan "Sengketa yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Sengketa yang pemeriksaannya di persidangan ditentukan tenggang waktu penyelesaiannya meliputi antara lain :
  1. ....
  2. ....
  3. ....
  4. Keberatan atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen;
  5. ....dst;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tersebut, perkara a quo tergolong ke dalam hal yang dikecualikan, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan Surat Permohonan Keberatan dari Pemohon Keberatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon Keberatan;



Menimbang, bahwa atas permohonan Keberatan tersebut, Termohon Keberatan telah mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 18 Januari 2024 yang isinya adalah sebagai berikut :

#### DALAM KONPENSI

Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dan dinyatakan secara tegas oleh Tergugat,

#### DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Keberatan Penggugat Lewat Batas Waktu 14 Hari Kerja (Daluarsa):

- Bahwa Gugatan Keberatan BPSK yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah perkara yang telah melampaui batas waktu (daluarsa). Sebagaimana aturan hukum yang berlaku, Penggugat hanya dapat mengajukan Gugatan Keberatan atas putusan BPSK tidak lebih dari tenggang waktu 14 (empat belas) Hari Kerja terhitung sejak Pelaku Usaha atau Konsumen menerima pemberitahuan putusan BPSK,

Bahwa Gugatan Keberatan BPSK ini, sebagaimana dalam dalil JANGKA WAKTU MENGAJUKAN KEBERATAN ATAS PUTUSAN BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK) KOTA TANJUNGPINANG pada angka 1, angka 2 dan angka 3 yang mengatakan seolah-olah "Gugatan Keberatan ini diajukan masih dalam tenggang-waktu yang ditentukan oleh Undang-undang" adalah hal yang tidak benar dan dalil yang mengada-ada. Sebab ketika setelah dihitung ulang jumlah hari kerja, dari tanggal 21 November 2023, sampai dengan diselesaikannya administrasi pendaftaran dan diregisternya berkas Surat Gugatan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang tanggal 11 Desember 2023, pendaftaran/pengajuan Keberatan sudah melebihi batas waktu (daluarsa) karena masuk 15 (lima belas) Hari Kerja. Cara menghitungnya, sejak diberikannya pemberitahuan putusan BPSK Kota Tanjungpinang dari Hari Selasa, tanggal 21 November 2023 dihitung sebagai hari kerja pertama dan seterusnya sampai dengan Hari Jumat tanggal 24 November 2023, sudah memasuki 4 (empat) hari kerja. Akhir pekan di hari Sabtu dan Minggu tidak dihitung karena bukan hari kerja kantor Pengadilan Negeri Tanjungpinang. Hari kerja selanjutnya adalah Hari Senin, tanggal 27 November 2023 sampai dengan Kamis tanggal 30 November 2023, yang mana sudah memasuki 8 (delapan) hari kerja. Lalu di Hari Jumat tanggal 1



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember sampai dengan Hari Jumat tanggal 8 Desember 2023 sudah masuk 14 (empat belas) Hari Kerja. Bahwa seharusnya, di Hari Jumat tanggal 8 Desember 2023 inilah, Penggugat menyelesaikan semua prosedur administrasi untuk pendaftaran/ pengajuan Gugatan Keberatan BPSK. Dimulai dari pengajuan akses secara elektronik (e-Court), lalu menyelesaikan pembayaran biaya panjar sidang secara elektronik (e-Payment) dan menyelesaikan administrasi lainnya dengan cara mengantarkan berkas /dokumen (hardcopy) Surat Gugatan tepat waktu sebagaimana | ketentuan dalam prosedur pendaftaran perkara untuk mendapatkan register dan nomor perkara persidangan. Jika tidak diselesaikan, maka perkara dapat dianggap belum selesai didaftarkan di hari yang tepat, sebagaimana tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-undang, Bahwa selama biaya panjar pendaftaran sidang Gugatan belum dibayarkan dan belum diserahkan hasil print berkas/dokumen (hardcopy) Surat Gugatan beberapa rangkap kepada petugas di Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) kantor Pengadilan Negeri Tanjungpinang, maka proses administrasi pendaftaran/pengajuan Gugatan dianggap belum selesai atau belum terdaftar dalam register perkara, Bahwa Pengajuan Gugatan Keberatan BPSK ini harus melalui prosedur sesuai dengan prosedur pendaftaran perkara perdata di Kepaniteraan Pengadilan Negeri.

Saat ini sudah dibenarkan pengajuan dan pendaftaran sidang dalam jaringan (daring) internet/ elektronik (e-Court). Meski begitu, seluruh proses administrasi pendaftaran dan pengajuan Gugatan Keberatan BPSK ataupun pengajuan Gugatan Perdata pada umumnya yang melalui <https://ecourt.mahkamahagung.go.id> harus dituntaskan.

Jika administrasi pengajuan/pendaftaran sidang dikerjakan Penggugat secara mengangsur atau setengah-setengah, maka Gugatan belum dapat diregister,

Bahwa ketika belum diselesaikannya pembayaran dan juga tidak diserahkan salinan berkas/dokumen yang ditandatangani kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri untuk penyelesaian daftar perkara, maka proses administrasi pendaftaran/ pengajuan Gugatan Perdata ini dapat dikatakan belum selesai terdaftar atau tertunda.

Karena administrasi pengajuan/pendaftaran Gugatan ini baru diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang di Hari Senin tanggal 11 Desember 2023 sebagaimana cap register, maka menjadi bukti sempurna

Halaman 33 dari 55 halaman Putusan Nomor 74/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Tpg



administrasi pendaftaran/pengajuan gugatan ini baru selesai dikerjakan pendaftarannya di Hari Senin tanggal 11 Desember 2023,

- Bahwa prosedural pendaftaran perkara perdata khusus ini memang harus melampirkan berkas print (hardcopy) dari surat gugatannya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri agar petugas dari Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) di Kantor Pengadilan Negeri Tanjungpinang dapat mencatat dan membuat register perkara perdata ini. Keberatan sebagaimana dimaksud harus diajukan dalam 6 (enam) Rangkap yang identik untuk dikirimkan oleh Panitera kepada pihak yang berkepentingan termasuk BPSK. Dari pembayaran dan penyerahan berkas print Surat Gugatan inilah baru dapat diberikan cap register nomor perkara dan membuktikan telah didaftarkan. Sedangkan ketika Penggugat baru hanya unggah berkas (upload) sebagai langkah awal di e-court Mahkamah Agung RI itu belum ada teregister nomor perkara dan hanya mendapatkan nomor akun pembayaran (e-Payment) dan Nomor Pendaftaran Online (e-Filling) gugatan saja,

Bahwa dikarenakan perkara ini baru didaftarkan dan diregistrasikan Penggugat sebagaimana tanggal yang tertera di halaman depan Surat Gugatan, "DITERIMA DI KEPANITERAAN PENGADILAN NEGERI TANJUNGPINANG PADA TANGGAL: 11-12- 2023, DIBAWAH NO.REG: 74/Pdt.SUS-BPSK/2023/PN TPG, maka menjadi jelas Gugatan Keberatan BPSK ini telah melewati batas waktu 14 hari kerja. Bahkan Penggugat justru melanggar ketentuan Pasal 5 Ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA RI) Nomor: 01 Tahun 2006 Tentang TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN TERHADAP PUTUSAN BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN juncto Pasal 56 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dari Undang-undang RI Nomor 08 Tahun 1999 Tentang PERLINDUNGAN KONSUMEN,

- Bahwa Pasal 5 ayat (1) dan Pasal (2) PERMA RI Nomor: 01 Tahun 2006, sebagai berikut:

(1) Keberatan diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak Pelaku Usaha atau Konsumen menerima pemberitahuan putusan BPSK:

(2) Keberatan diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri sesuai dengan prosedur pendaftaran perkara perdata,



(3) Keberatan sebagaimana dimaksud ayat (2) diajukan dalam 6 (enam) rangkap yang identik untuk dikirimkan oleh Panitera Kepada Pihak yang berkepentingan, termasuk BPSK.

- Bahwa Pasal 56 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dari Undang-undang RI Nomor 08 Tahun 1999, sebagai berikut:

(1) Dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak menerima putusan badan penyelesaian sengketa konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55, pelaku usaha wajib melaksanakan putusan tersebut:

(2) Para Pihak dapat mengajukan keberatan Kepada Pengadilan Negeri paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah menerima putusan tersebut:

(3) Pelaku usaha yang tidak mengajukan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dianggap menerima putusan badan penyelesaian sengketa konsumen.

Bahwa meskipun Penggugat telah mencantumkan tanggal 6 Desember 2023 sebagaimana tanggal Surat No. Ref.: 050/PMP.TPI/LS.01/PN.TPI/XII/2023, Perihal : Gugatan Keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/X1/2023 tanggal 16 November 2023, namun bukti registrasi pada Surat Gugatan tertera cap biru "DITERIMA DI KEPANITERAAN PENGADILAN NEGERI TANJUNGPINANG PADA TANGGAL: 11-12-2023, DIBAWAH No. REG: 74/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN TPG" menunjukkan fakta yang sebenarnya,

- Bahwa berdasarkan apa yang telah dijelaskan dalam eksepsi ini, Gugatan Penggugat telah nyata melewati tenggang waktu pengajuan 14 (empat belas) hari kerja, maka sudah selayaknya pengajuan Gugatan Keberatan atas putusan BPSK Kota Tanjungpinang dari Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

2. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel ):

- Bahwa Penggugat mendalilkan dasar keberatan atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang, namun Penggugat tidak dapat mendalilkan Gugatan Keberatannya secara jelas dan seperti kehilangan objek perkara yang menjadi fokus untuk dianggap sebagai suatu kesalahan atau kealpaan Majelis Arbitrase BPSK dalam putusan BPSK Kota Tanjungpinang:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seharusnya, Gugatan Keberatan ini diajukan berdasarkan syarat pembatalan putusan arbitrase, sebagaimana diatur dalam Pasal 70 Undang-undang RI Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu:

- a. Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu,
- b. Setelah putusan arbitrase BPSK diambil, ditemukan dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh pihak lawan, atau
- c. Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa,

Bahwa dalam hal keberatan diajukan atas dasar sebagaimana disebutkan, barulah Majelis Hakim dapat mengeluarkan pembatalan putusan BPSK yang diajukan oleh Penggugat dalam Perkara Perdata Khusus ini,

Bahwa syarat pembatalan putusan arbitrase itu juga harus sejalan dengan Tata Cara Pemeriksaan Keberatan dalam Pasal 6 Ayat (3) dan Ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA RI) Nomor: 01 Tahun 2006 Tentang TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN TERHADAP PUTUSAN BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN,

- Bahwa terhadap dalil angka 2 dan angka 3 dalam Page 3 of 16 (halaman 3) yang disampaikan Penggugat dalam hal kompetensi Absolut juga menunjukkan kalau dalil yang disampaikan kehilangan arah, seolah-olah BPSK tidak memiliki kewenangan untuk mengadili perkara penyelesaian sengketa konsumen, padahal sudah jelas ini merupakan Perkara Perdata Khusus yang sepatutnya diselesaikan dengan cara yang berbeda, karena ada sebuah asas *lex specialis derogat legi generali* dalam perkara *a quo*. Artinya apa, seharusnya kita semua taat asas, berikut juga terkait asas penafsiran hukum yang menyatakan bahwa hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) ini mengesampingkan hukum yang bersifat umum (*lex generalis*). Apalagi semua prosedural yang dijalani oleh BPSK sudah sesuai dengan Undang-undang RI Nomor 08 Tahun 1999 Tentang PERLINDUNGAN KONSUMEN,

Bahwa dalil Penggugat di angka 3 huruf a dan b serta dalil angka 4 menganggap dalam Akta PPJB Nomor 28 dan Akta AJB Nomor 159 yang ditandatangani oleh Para Pihak sudah mewajibkan untuk pemilihan penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri. Memang pada dasarnya asas

Halaman 36 dari 55 halaman Putusan Nomor 74/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Tpg



pacta sunt servanda berkaitan dengan kontrak ataupun perjanjian sebagaimana Pasal 1388 KUHPerdara. Namun hal itu tidak boleh dijadikan sebuah klausula baku. Apalagi pihak dari Penggugat sendiri juga menyadari dan telah menyetujui penyelesaian sengketa konsumen ini untuk diselesaikan di BPSK Kota Tanjungpinang. Untuk melakukan arbitrase perkara ini di BPSK Kota Tanjungpinang, Majelis telah membaca Surat Kesepakatan Para Pihak Tentang Pemilihan Cara Penyelesaian Sengketa dengan cara Arbitrase Nomor 01/ARBITRASE/BPSK-TPI/X/2023 tertanggal 20 Oktober 2023. Hal ini juga sudah tertera dalam pertimbangan atau konsideran yang dituangkan di halaman awal Putusan Nomor 01/ARBT/BPS-TPI/X1/2023 tanggal 16 November 2023, Bahwa setelah adanya Surat Kesepakatan Para Pihak Tentang Pemilihan Cara Penyelesaian Sengketa dengan cara Arbitrase Nomor 01/ARBITRASE/BPSK-TPI/X/2023 tertanggal 20 Oktober 2023, maka kompetensi absolut yang disampaikan oleh Penggugat dalam dalil angka 2, angka 3, angka 4 sampai dengan dalil angka 5 terkait Pasal 4 ayat (1) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/KEP/12/2002 tahun 2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, yang menegaskan konsiliasi atau mediasi atau arbitrase dilakukan atas pilihan dan persetujuan para pihak yang bersangkutan sudah terpenuhi. Karena bagaimana pun juga, pihak perwakilan PT. PINANG MAS PROPERTINDO yang diutus hadir saat arbitrase merupakan bagian yang tak terpisahkan sebagai pihak dari Penggugat yang saat itu sebagai Tergugat dalam sidang putusan BPSK Kota Tanjungpinang. Dalil selanjutnya pada angka 6 sampai dengan angka 18 masih tidak ada yang menggambarkan syarat pembatalan putusan arbitrase, sebagaimana diatur dalam Pasal 70 Undang-undang RI Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Bahwa selain dari pada itu, Penggugat juga mengajukan poin inti dari keberatan angka 19 sampai dengan angka 24 dalam Keberatannya malah membahas KEBERATAN PENGGUGAT TERHADAP PETITUM ANGKA 1 PUTUSAN BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN KOTA TANJUNGPINANG, sedangkan angka 25 sampai angka 39 terkait BARANG YANG DITERIMA/DIBELI OLEH TERGUGAT/KONSUMEN SESUAI DENGAN PERJANJIAN, lalu disambung dalil yang semakin jauh dari objek perkara yaitu dari dalil angka 40 sampai dengan angka 57, Gugatan Keberatan malah mempermasalahkan sengketa konsumen ini dituduh timbul akibat Tergugat selaku konsumen yang melakukan pembangunan dapur



yang tidak sesuai dengan ketentuan. Padahal sudah jelas hal tersebut, semakin menunjukkan bahwa Penggugat hanya ingin mencari-cari kesalahan Tergugat yang dalam hal ini selaku Konsumen yang dirugikan. Dapur yang dibangun dengan uang biaya dari konsumen, tidak seharusnya dipermasalahkan apalagi sampai harus dihancurkan kebendaannya oleh pihak yang bertanggung jawab dan tidak berwenang. Justru dengan semakin diungkitnya persoalan ini, maka Penggugat akan semakin kehilangan objek perkara yang jelas harus menjadi fokusnya, yaitu mendapatkan jalan keluar penyelesaian sengketa konsumen dengan cara menanggung ganti kerugian yang sudah dialami konsumen secara berlipat ganda, Bahwa Gugatan Keberatan yang diajukan oleh Penggugat seperti membuat sebuah dalil gugatan yang dipadukan dari segala arah persoalan atas asumsi dan tuduhan Penggugat sendiri terhadap Tergugat selaku Konsumen dalam sengketa ini, dan juga BPSK selaku lembaga yang membantu proses penyelesaian sengketanya, sehingga semua dalil yang dicampur aduk dalam Gugatan ini, menjadi tidak jelas hal yang mana satu untuk dijadikan tolok ukur bagi Penggugat guna mematahkan dasar-dasar hukum dan pertimbangan hukum yang dijadikan putusan oleh BPSK Kota Tanjungpinang, Bahwa selanjutnya oleh karena dalil dari angka 58 sampai selanjutnya angka 77 sudah sangat tidak relevan, tidak jelas dan keliru, maka tidak perlu Tergugat membahasnya lebih lanjut lagi, karena intinya objek perkara sudah semakin kabur. Dalil yang disampaikan Penggugat sudah tidak sesuai dengan syarat pengajuan Gugatan Keberatan atas hasil arbitrase putusan BPSK. Karena dalil-dalil dari Gugatan Keberatan ini tidak jelas, maka sudah selayaknya Gugatan Keberatan yang diajukan Penggugat ini dapat dinyatakan Obscur Libel karena kehilangan objek perkaranya, yang tidak berdasarkan syarat pembatalan putusan arbitrase, sebagaimana diatur dalam Pasal 70 Undang-undang RI Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa,

Bahwa menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Indonesia, edisi kelima, halaman 42: "maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas 'een duidelijke en bepaalde conclusie', sebagai mana Pasal 8 Rv (Tuntutan tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula Gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut Obscur Libel (Gugatan



yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh Pihak Tergugat berakibat tidak diterimanya Gugatan. Hal ini sangat cocok dengan kondisi dalil dalam posita yang disampaikan oleh Penggugat yang mana sudah jauh dari objek perkara yang seharusnya dibahas dalam Gugatan Keberatan atas putusan BPSK ini, menurut Yahya Harahap, dalam bukunya yang tersohor, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Halaman 514, yang dimaksud dengan Obscur Libel adalah surat Gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga formulasi Gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dapat dianggap memenuhi syarat formil, dari Gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk),

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

3. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Tidak Tepat (Error in Persona) :

- Bahwa Penggugat dalam Gugatannya kerap memasukan dalil yang mengatakan BPSK Kota Tanjungpinang dalam hal putusan ini melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan persoalan utamanya adalah BPSK memang tidak dapat dijadikan pihak dalam perkara Gugatan Keberatan putusan BPSK ini. Seharusnya Penggugat lebih fokus untuk mendalilkan ketentuan formil apa yang dilanggar oleh BPSK Kota Tanjungpinang, bukan malah memunculkan sangkaan materil untuk menuduh BPSK selaku lembaga arbitrase melakukan Perbuatan Pelawan Hukum (PMH). Jika memang mau lebih banyak mendalilkan soal PMH, harus juga diungkapkan terkait spesifik perbuatannya seperti apa yang sebenarnya dilakukan. Maka dalil-dalil terkait PMH yang disampaikan untuk BPSK terkait, tidak sesuai untuk didalilkan dengan mengajukan Gugatan Keberatan atas putusan ini, Untuk itu karena Penggugat cukup sibuk untuk membahas PMH yang dilakukan oleh BPSK dalam dalil Gugatan Keberatannya, maka Gugatan Penggugat yang kini menarik Tergugat sebagai pihak justru adalah menjadi sangat keliru atau salah pihak (error in persona), untuk itu sebaiknya gugatan Penggugat dinyatakan saja untuk di tidak dapat diterima karena cacat secara formilnya (Niet Onvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:



1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi adalah merupakan bagian dan termasuk juga bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini,
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh alasan gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat ,
3. Bahwa maksud Penggugat dalam Gugatan Keberatan ini untuk mendalilkan Tergugat selaku pihak yang digambarkan seolah membuat kerugian adalah betul-betul sikap yang sangat keliru dan tidak bertanggung jawab. Bagaimana bisa Penggugat masih menyalahkan orang lain, yaitu Tergugat di dalam angka 25 sampai dengan angka 57 dalam Gugatan Keberatan ini, sedangkan sudah jelas sebagaimana fakta yang ada, justru Tergugat selaku konsumen sedang dilanda musibah akibat rumah yang dibeli ternyata sekarang tidak dapat untuk digunakan lagi,
4. Bahwa seharusnya kita para pihak semua berpegang teguh pada ketentuan khusus atas perlindungan konsumen sebagaimana aturan-aturan terkait, yaitu Undang- undang RI Nomor 08 Tahun 1999 Tentang PERLINDUNGAN KONSUMEN, PERMA RI Nomor: 01 Tahun 2006 Tentang TATA CARA PENGAJUAN KEBERATAN TERHADAP PUTUSAN BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN, Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/KEP/12/2002 tahun 2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang berhubungan dengan perlindungan konsumen,
5. Bahwa perlu untuk diingatkan, terdapat sebuah ultimatum remedium dari perkara keperdataan sengketa perlindungan konsumen ini, bisa menjadi sebuah perkara pidana sebagai jalan akhirnya. Dengan telah diputusnya perkara sengketa konsumen ini di BPSK Kota Tanjungpinang, seharusnya Penggugat selaku Pengusaha dengan itikad baiknya dapat langsung segera menjalankan isi putusan dengan melakukan ganti kerugian kepada konsumen. Jika tidak diindahkan, maka sebagaimana ketentuan hukum, penyidik kepolisian memiliki bukti permulaan yang cukup menggunakan putusan BPSK Kota Tanjungpinang sebagai bukti dan petunjuk permulaan untuk penyidikan. Setelah putusan di BPSK, konsumen juga seharusnya bisa segera memohon kepada eksekusi kepada Pengadilan Negeri. Akan tetapi dengan telah diajukannya Gugatan Keberatan ini upaya untuk memohon eksekusi ganti kerugian ini jadi terhambat. Seharusnya, dengan Itikad baik



dan taat asas, Penggugat jangan mengulur waktu lagi untuk menjalankan putusan BPSK Kota Tanjungpinang,

6. Bahwa Putusan Nomor 01/ARBT/BPS-TPI/X1/2023 tanggal 16 November 2023, bagi Tergugat sudah memenuhi nilai-nilai keadilan yang seharusnya, atas kerugian yang timbul. Bahwa Tergugat selaku konsumen dalam perkara ini sebagai mana fakta-fakta yang ada haruslah diberikan ganti kerugian berupa kompensasi yang layak. Bukan malah dituduh-tuduh dan membalikan ganti kerugian kepada konsumen dengan cara menyalah-nyalahkan konsumen yang sudah tertimpa musibah dari kejadian longsor di perumahan ini sebagaimana dalam dalil angka 40 sampai dengan angka 57 dari Gugatan Keberatan Penggugat. Bahwa dapat dijelaskan yang sebenarnya terjadi adalah, sebagai berikut:

Bahwa karena Tergugat ada saling bantu-membantu dengan orang kepercayaan, maka Tergugat ada kesepakatan dengan saudara Suryani (marketing freelance) dari PT.Pinang Mas Propertindo yang untuk menempati, mengurus dan meneruskan perawatan rumah atas nama Adelia Silvia Dewi (Tergugat), dengan SHGB No. 30063/ Batu Sembilan tanggal Penerbitan Sertifikat, 05-02-202, di perumahan Pinang Mas Resident di Jl. R.H. Fisabilillah Km.8 di Blok D7 No.01 dengan KPR BANK BTN (angsuran/kredit) pada tanggal 15 Februari 2021. Pada sekitar bulan Desember 2022, pihak Tergugat ada membangun dapur dan teras secara permanen yang sesuai dengan ukuran tanah dalam sertifikat. Bahwa pada saat akan dilakukan pembangunan Tergugat telah memberitahukan kepada pihak Penggugat selaku developer. Saat itu, perihal tersebut ada diutus perwakilan dari perusahaan untuk turun ke lokasi rumah di Blok D7 No.01 (memantau rumah Tergugat):

Bahwa pada tanggal 1 Maret 2023 sekitar pukul 13,45 WIB tiba-tiba terjadinya retak ditanah samping sebelah rumah Tergugat yang mengakibatkan patahnya pipa air dan diikuti turunnya pondasi rumah Tergugat secara perlahan-lahan mengakibatkan rusaknya bangunan hingga ke plafon dapur, yang pada saat itu curah hujan cukup tinggi. Intinya terjadi peristiwa tanah longsor akibat dari kondisi tanah yang tidak stabil dan curah hujan yang tinggi. Bagaimana pula bisa dikatakan akibat dari bangun dapur dan salah talang air dari Tergugat maka terjadinya longsor?

Sedangkan, persoalan untuk mengamankan lokasi tanah dengan batu miring



agar tidak lokasi tanah Tergugat tidak longsor sudah pernah disampaikan, namun tidak kunjung dilakukan pemasangan batu miring oleh Penggugat selaku developer pengelola kawasan dan vasum sekitarnya,

Bahwa pada tanggal 2 Maret 2023, pihak developer selaku Penggugat membenteng terpal di belakang rumah Tergugat tanpa diketahui oleh Tergugat tujuannya, rupanya tidak lama dari itu pondasi dibagian belakang rumah semakin turun. Jadi intinya, tidak dapat lagi untuk dituduh atau disalahkan siapa yang paling bertanggung jawab atas tanah longsor, karena memang faktanya kondisi tanah di lokasi rumah saat itu memang sedang tidak stabil. Seharusnya, pematangan lahan dan kekokohan tanah dari rumah yang dijual juga merupakan tanggung jawab Penggugat selaku produsen. Bisa saja, Tergugat selaku konsumen membalikan tuduhan, namun konsumen lebih mengutamakan upaya solusi agar rumah tidak rusak lebih parah lagi,

Bahwa pada tanggal 3 Maret 2023 bangunan dapur sudah mulai retak dan di tanggal 4 Maret 2023 sekitar pukul 10.00 wib (pagi) curah hujan cukup tinggi sehingga pondasi dapur sudah kosong yang mengakibatkan plafon roboh sehingga barang- barang di dapur tidak terselamatkan lagi. Beberapa barang dapur rusak akibat terjadinya longsor, Bahwa atas kejadian dari tanggal 1 Maret sampai tanggal 4 Maret 2023, Penggugat selaku pihak developer memberikan solusi kepada Tergugat untuk menempati sementara rumah lain yang masih berada dalam satu kompleks perumahan Pinang Mas Resident di Jl.R.H. Fisabilillah Km 8. Akan tetapi, atas solusi yang di sampaikan oleh pihak developer itu, Tergugat tidak dapat menerimanya dengan alasan rumah yang untuk dijadikan tempat sementara justru itu tidak layak di tempati karena belum aliran listrik dan air bersih. Bahkan berisiko, karena dibelakang rumah terdapat bukit yang mana aliran air tanah pada saat curah hujan tinggi langsung mengalir kearah rumah sementara tersebut,

Bahwa pada sekitar awal Maret 2023, Tergugat melalui perwakilan Suryani yang memang telah membantu merawat, menempati dan menjaga rumah dalam perkara ini, hadir mewakili dan mendatangi kantor Penggugat dan bertemu dengan perwakilan kantor (Pak Paulus). Pada saat itu Pak Paulus juga memberi tahu akan mendiskusikan kepada atasan/kantor pusat di Batam untuk musibah ini. Saat itu juga Pak Paulus ada menyampaikan beberapa pilihan solusi yang kemungkinan dapat mereka ambil, seperti perbaikan rumah dan tebing atau pergantian unit dan pergantian kerugian



yang runtuh bangunan dapur, dari itu Tergugat awalnya bersedia menunggu hingga Pak Paulus pulang dari kantor Penggugat di Batam.

Terdapat beberapa kali pertemuan, pada tanggal 12 Maret 2023 Penggugat dan Tergugat kembali melakukan pertemuan kedua dengan diwakili Pak Paulus untuk mendengar hasil rapat dengan atasannya, pada saat pertemuan Pak Paulus katakan bahasa dari atasan bahwa musibah itu terjadi karena pihak konsumen membangun sisa tanah yang seharusnya tidak boleh dibangun, tuduhan sisa tanah tidak boleh dibangun, padahal sudah umum orang yang memiliki hak dalam sertifikat tanahnya dapat membangun dapur atau perluasan rumahnya. Bahwa pada tanggal 14 Maret kedua belah pihak ada mengadakan pertemuan lagi atas permintaan Tergugat, lalu pada tanggal 24 Maret 2023 saya dapat pesan via WA dari Pak Paulus, di ada juga diberikan pilihan solusi pada tanggal 26 Maret 2023. Sampailah pada tanggal 30 Maret 2023, Pak Paulus menginfokan via aplikasi whatsapp bahwa permintaan pihak Tergugat untuk meminta pergantian unit ditolak dikarenakan unit rumah saya udah AJB dari 2 tahun yang lalu, dan pihak developer hanya bisa membantu untuk

renovasi dan perbaikan atas longsor yang ada. Lalu ternyata sengketa ini tidak ada upaya lanjutan hingga akhirnya diajukanlah ke BPSK Kota Tanjungpinang,

7. Bahwa sebelum lebih jauh membahas terkait isi ketentuan pasal-pasal dan ayat-ayat dalam undang-undang, jika diangkat dari sudut pandang etika jual beli saja sudah selayaknya barang yang dijual dan ternyata terdapat kerusakan, apalagi sampai parah, sudah seharusnya rumah yang dibeli dari produsen / atau penjual perumahan, harus dibantu garansi perbaikan dan garansi untuk diberikan kompensasi. Karena kronologis longsohnya perumahan Pinang Mas Resident di Blok D7 No. 1 ini, sudah selayaknya untuk diselesaikan dengan cara yang baik. Tentu cara baik pertama yang harus dilakukan terhadap penanganan atas musibah ini, adalah dengan memberikan uluran tangan dari pihak yang paling bertanggung jawab dan dengan cara beritikad baik,

8. Bahwa sesungguhnya akibat masalah dan Gugatan Keberatan ini, putusan BPSK Kota Tanjungpinang yang mengakomodir nilai kerugian Tergugat selaku konsumen untuk diberikan ganti kerugian sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dirasa menjadi tidak cukup untuk mengganti nilai kerugian materil dan imateril yang kini dialami dan



ditanggung oleh Tergugat, sebab: - Akibat masalah ini, dapur rumah yang sudah dibangun malah dihancurkan bukan atas persetujuan dari Tergugat, sedangkan pelafon atap rumah bahkan dinding rumah sudah tidak dalam kondisi yang layak, belum lagi saat ini rumah itu tidak dapat digunakan ataupun untuk dimanfaatkan oleh Tergugat, akhirnya selaku konsumen terpaksa meninggalkan rumah dan tentunya mengeluarkan biaya yang tidak sedikit. Belum lagi jika dibahas persoalan kerugian imateril, psikologis dan rasa malu yang sudah tidak dapat lagi disebutkan nilainya bisa saja jika diuangkan sampai melebihi nilai uang Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah),

- Hal rasa malu ini seharusnya diganti rugi juga oleh Penggugat, apalagi sekarang telah mengajukan Gugatan kepada Tergugat, yang mana selaku konsumen akhirnya nama Tergugat tercemar akibat masalah ini. Bila ditotal dari kerugian materil dan imateril yang ada sampai dengan pengajuan sidang Gugatan Keberatan ini oleh Penggugat, sudah selayaknya Terugat mendapatkan nilai ganti kerugian yang jauh lebih besar dari hasil putusan BPSK Kota Tanjungpinang. Bahkan jika perlu, kerugian dari Tergugat selaku konsumen diganti perusahaan Penggugat dengan sebetuk rumah dengan spesifikasi/kualitas yang lebih baik lagi atau rumah dengan tipe sama yang lebih layak untuk ditempati. Untuk hal ini, Tergugat menyerahkan hasil putusan terbaik sepenuhnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim sebagaimana ketentuan Pasal 6 Ayat (5) PERMA RI Nomor: 01 Tahun 2006: "Dalam mengadili sendiri, Majelis Hakim wajib memperhatikan ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang PERLINDUNGAN KONSUMEN;

9. Bahwa dikarenakan dari beberapa poin posita yang diungkapkan oleh Penggugat sudah tidak relevan dan sudah sampai kepada dalil yang mengada-ada, maka pada intinya Tergugat sudah tidak ingin membantahnya secara rinci, karena pada hakekatnya semua dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam pembuktian materil perkara sengketa ini sudah pernah disanggah dan dibuktikan di sidang putusan BPSK Kota Tanjungpinang sebelumnya. Sedangkan Tergugat tetap pada keterangan dan fakta sebelumnya sebagaimana telah tertuang di dalam dalil-dalil yang disampaikan dan termuat di dalam putusan BPSK perkara ini,

10. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melakukan kekeliruan dalam melakukan langkah hukum sebagaimana ketentuan Undang-undang Nomor



8 Tahun 1999 tentang PERLINDUNGAN KONSUMEN, untuk itu upaya yang dilakukan untuk mendapatkan hak atas ganti kerugian dari rumah milik Tergugat yang dibeli dari Penggugat, dan semua prosedur pelaksanaan pembelian yang telah dilakukan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka dengan ini Terugat menyatakan tidak perlu lagi untuk membahas dan mengkaji satu persatu dalil posita dari poin angka 1 sampai dengan angka 77 yang disampaikan Penggugat dalam Gugatan Keberatan ini. Bahwa oleh karena itu, Petitem point 1 sampai dengan 5 Gugatan Keberatan ini juga

haruslah dinyatakan untuk ditolak.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan tersebut diatas, maka sudah seyakinya terhadap Gugatan Keberatan yang disampaikan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya.

Bahwa berdasarkan apa yang telah Tergugat jelaskan dalam Jawaban ini, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat :

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa Pemohon Keberatan telah mengajukan replik demikian pula Termohon Keberatan telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Akta Pendirian PT. Pinang Mas Propertindo Nomor 17 tertanggal 8 Juli 2011 dan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-44651.AH.01.01 Tahun 2011 tertanggal 13 September 2011, diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Pinang Mas Propertindo Nomor 15 tertanggal 16 September 2019 dan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU0070378.AH.01.02 Tahun 2019 tertanggal 17 September 2019, diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 2;
3. Fotokopi Surat dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Tanjung Pinang Nomor : 14/BPSK-TPI/XI/2023 tanggal 21 November 2023, diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 3;
4. Print Out Pendaftaran Perkara Nomor Registrasi : PN TPG 06122023J3 tanggal 06 Desember 2023, diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P- 4;
5. Print Out Pembayaran Virtual Account atas nama Raymond Immanuel Purba sejumlah Rp. 687.400,00 (enam ratus delapan puluh tujuh ribu empat ratus rupiah, diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P- 5;
6. Fotokopi Surat Panggilan Pra Sidang No : 01/PRA-SIDANG/BPSK-TPI/X/2023 tanggal 16 Oktober 2023, diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 6;
7. Fotokopi Surat Panggilan Sidang No : 02/SIDANG/BPSK-TPI/X/2023 tanggal 26 Oktober 2023, diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 7;
8. Fotokopi Surat Panggilan Sidang II No : 03/SIDANG/BPSK-TPI/X/2023 tanggal 31 Oktober 2023, diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 8;
9. Fotokopi Surat Panggilan Sidang III No : 04/SIDANG/BPSK-TPI/XI/2023 tanggal 14 November 2023, diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 9;
10. Fotokopi Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 tanggal 16 November 2023, diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 10;
11. Fotokopi Surat Pesanan Pinang Mas Residence No : 2208/PMR/SP/II/2021 atas nama pemesan ADELIA SILVIA DEWI, diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 11;

Halaman 46 dari 55 halaman Putusan Nomor 74/Pdt.Sus-BPSK/2023/PN.Tpg



12. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Unit Pinang Mas Residence No : 1189/BASTTB/PMR/PMP/II/2021 tanggal 23 Februari 2021, diberi materai tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 12;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan dan Mengingatkan Kembali untuk Warga dari Management PT. Piang Mas Properindo, diberi materai tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 13;
14. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 158/N/XI/2023 dari Notaris Augi Nugroho Hartadji, S.H. tanggal 7 Desember 2023, diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 14;
15. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 28 tanggal 15 Februari 2021, diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 15;
16. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor 159/2021 tanggal 20 April 2021, diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 16;
17. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 1083 Tahun 2018, diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 17;
18. Print Out Pemberitahuan dan Peringatan pemasangan talang air, diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P- 18;
19. Fotokopi Surat Undangan Pengaduan Nasabah dari Bank BTN Tanjungpinang, diberi materai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 19;
20. Fotokopi Pengaduan Adelia Silvia Dewi kepada Bank BTN, diberi materai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 20;
21. Fotokopi Surat Tindak Lanjut Pengaduan Adelia Silvia Dewi kepada Bank BTN, diberi materai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 21;
22. Fotokopi Surat Balasan Surat Nomor 395/S/BTN/S/BTN/TPI.III/CLUV/2023 tanggal 31 Mei 2023, diberi materai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 22;
23. Fotokopi Rincian Biaya Perbaikan D7-1, diberi materai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda P- 23;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, untuk menguatkan dalil Keberatannya, Pemohon Keberatan juga telah pula mengajukan 3 (tiga)



orang saksi yaitu 1. PAULUS SIGIT WISANGGONO, 2. PUT ARIVA dan 3. HARTANTI PERTIWI yang telah memberi keterangan dibawah sumpah didepan persidangan;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama ADELIA SILVIA DEWI NIK 2172024405970003 tanggal 6 Januari 2022, diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T- 1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 30063 atas nama ADELIA SILVIA DEWI, diberi materai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda T- 2;
3. Fotokopi Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 tanggal 16 November 2023, diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T- 3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama EKO PRATAMA PUTRA, tertanggal 13 November 2023, diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T- 4;
5. Fotokopi Surat Balasan Nomor : 003/DIR/PMP-V-2023 tertanggal 31 Mei 2023 dari PT. Pinang Mas Propertindo yang ditujukan kepada Bank BTN, diberi materai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda T- 5;
6. Fotokopi Surat Jawaban dari PT. Pinang Mas Propertindo yang ditujukan kepada Majelis BPSK tanggal 2 November 2023, diberi materai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda T- 6;
7. Fotokopi Kuitansi yang terdiri atas 10 (sepuluh) lembar kuitansi untuk pembayaran biaya rehab rumah di Blok D 7 No. 1 yang dibayarkan oleh Suryani kepada Nasrun (Pekerja), diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T- 7;
8. Print Out Foto-foto, diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T- 8;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Termohon Keberatan juga mengajukan 4 (empat) orang saksi yaitu 1. SURYANI, 2. SEPRIDA SARI, 3. MARA JUANG, 4. NASRUN, yang telah memberi keterangan dibawah sumpah dipersidangan;

Menimbang, bahwa Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan telah mengajukan kesimpulan pada hari Senin, tanggal 29 Januari 2024;



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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan formalitas Permohonan Pemohon Keberatan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, Pasal 3 Ayat (1) mengatur : "Keberatan terhadap Putusan BPSK dapat diajukan baik oleh Pelaku Usaha dan/atau Konsumen kepada Pengadilan Negeri di tempat kedudukan hukum konsumen tersebut" ;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Keberatan (semula konsumen) berdomisili di Kabupaten Bintan yang masih termasuk wilayah hukum Pengadilan Negeri Tanjungpinang, sehingga apabila dikaitkan dengan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, maka Pengadilan Negeri Tanjungpinang berwenang memeriksa dan mengadili Permohonan Keberatan a quo ;

Menimbang, bahwa permohonan Keberatan ini diajukan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023, antara **ADELIA SILVIA DEWI**, selaku PENGGUGAT/KONSUMEN, Melawan PT. PINANG MAS PROPERTINDO, selaku TERGUGAT/PELAKU USAHA (Pemohon Keberatan), yang telah diberitahukan dan diterima oleh PELAKU USAHA (Pemohon Keberatan) pada hari Selasa tanggal 21 November 2023, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 14/BPSK-TPI/XI/2023 tertanggal 21 November 2023 (surat bukti P-3);

Menimbang, bahwa Pelaku Usaha (i.c Pemohon Keberatan) mengajukan Keberatan terhadap Putusan BPSK tersebut ke Pengadilan Negeri Tanjungpinang dengan Surat Keberatan Tertanggal 6 Desember 2023



dan diterima dan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang tertanggal 11 Desember 2023;

Menimbang, bahwa syarat tenggang waktu mengajukan keberatan sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan BPSK jo. Pasal 7 ayat (2) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, yang menyebutkan : "Keberatan diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak Pelaku Usaha atau Konsumen menerima pemberitahuan putusan BPSK",. Selanjutnya Pasal 1 ayat (4) menyebutkan bahwa "Hari adalah hari kerja" ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 8 Perma no 1 tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, menyatakan bahwa : "kecuali ditentukan lain dalam Peraturan Mahkamah Agung ini, Hukum Acara Perdata yang berlaku diterapkan pula terhadap keberatan atas putusan arbitrase BPSK', sehingga Majelis akan menilai tentang tenggang waktu keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 7 Undang-undang nomor 20 tahun 1947, tentang Peradilan Ulangan jo. Pasal 199 RBg yang menyatakan bahwa "tenggang waktu itu adalah empat belas hari terhitung keesokan hari setelah putusan diberitahukan kepada yang bersangkutan";

Menimbang, bahwa meskipun berdasarkan e court Mahkamah Agung, pendaftaran keberatan diajukan Pemohon pada tanggal 6 Desember 2023 dengan nomor pendaftaran online PN TPG-061220232J3, namun pendaftaran tersebut baru bisa di verifikasi dan didaftarkan pada tanggal 11 Desember 2023, sehingga Majelis akan menghitung tenggang waktu pengajuan keberatan oleh Pemohon sampai dengan tanggal 11 Desember 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 7 Undang-undang nomor 20 tahun 1947, tentang Peradilan Ulangan jo. Pasal 199 RBg yang menyatakan bahwa "tenggang waktu itu adalah empat belas hari terhitung keesokan hari setelah putusan diberitahukan kepada yang bersangkutan";

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-3, pemberitahuan putusan BPSK dilakukan pada tanggal 21 November 2023, sehingga perhitungan 14 hari kerja dimulai sejak tanggal 22 November 2023, maka



Majelis menilai bahwa tanggal 11 Desember 2023 tersebut masih termasuk empat belas hari kerja sejak pemberitahuan dilakukan, oleh karena itu Keberatan yang diajukan Pemohon masih termasuk dalam tenggang waktu yang ditentukan Perma diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan BPSK, menyatakan bahwa : “Pemeriksaan terhadap perkara keberatan dilakukan atas dasar Putusan BPSK dan berkas perkara” ;

Menimbang, bahwa didepan persidangan, Pemohon Keberatan telah mengajukan surat Bukti P-10 berupa Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARB/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023, antara **ADELIA SILVIA DEWI**, selaku PENGGUGAT/KONSUMEN, Melawan PT. PINANG MAS PROPERTINDO, selaku TERGUGAT/PELAKU USAHA (Pemohon Keberatan), sehingga Majelis akan memeriksa Permohonan Keberatan ini berdasarkan putusan BPSK tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 6 Ayat (3) mengatur : “Keberatan terhadap Putusan Arbitrase BPSK dapat diajukan apabila memenuhi persyaratan pembatalan Putusan Arbitrase sebagaimana diatur dalam Pasal 70 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa yaitu:

- a. Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan setelah keputusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu ;
- b. Setelah Putusan Arbitrase BPSK diambil ditemukan yang bersifat menentukan ;
- c. Putusan yang diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 6 Ayat (5) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2006 menyatakan bahwa : “Dalam hal keberatan diajukan atas dasar alasan lain di luar ketentuan sebagaimana diatur dalam ayat (3), Majelis Hakim dapat mengadili sendiri sengketa konsumen yang bersangkutan” ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan, yang pada intinya berkaitan dengan tidak berwenangnya BPSK dalam mengadili perkara



a quo dan BPSK telah melampaui kewenangannya karena hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan adalah didasarkan pada hubungan kontraktual dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli satu unit rumah, antara Pemohon Keberatan selaku Kreditur dengan Termohon Keberatan selaku Debitur yang telah dibuat dihadapan Notaris/PPAT AUGI NUGROHO HARTADJI, S.H, maka berdasarkan Pasal 6 Ayat (5) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2006 diatas, Majelis dapat mengadili sendiri sengketa konsumen yang bersangkutan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari surat bukti tertanda P-15 dan surat bukti tertanda P-16 diatas, ternyata dalam pasal 9 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 28 tertanggal 15 Februari 2021 dan pasal 6 Akta Jual Beli Nomor 159/2021 tertanggal 20 April 2021, menyatakan bahwa *"Untuk Perjanjian ini dengan segala akibat serta pelaksanaannya, para pihak memilih tempat tinggal hukum yang umum dan tetap di kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Tanjungpinang di Tanjungpinang."*;

Menimbang, bahwa kedua surat bukti tertanda P-15 dan surat bukti tertanda P-16 diatas adalah merupakan Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka sesuai ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara, semua ketentuan yang disebutkan atau diatur dalam hubungan kontraktual dimaksud merupakan undang-undang yang harus dipatuhi oleh Pemohon Keberatan maupun Termohon Keberatan dan haruslah dilaksanakan dengan iktikad baik, termasuk dalam hal "pilihan Hukum' apabila terjadi sengketa akibat adanya perjanjian;

Menimbang, bahwa alasan BPSK dalam putusannya yang menyatakan bahwa para pihak telah sepakat untuk menyelesaikan masalah dengan cara Arbitrase pada BPSK tidak dapat diterima, karena pilihan tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat (1) Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, jo. Pasal 3 huruf a hanya pilihan apakah akan diselesaikan dengan cara Konsiliasi, Mediasi atau Arbitrase, sedangkan "pilihan Hukum' yang disebut dalam PPJB dan AJB diatas adalah tentang tempat diselesaikannya permasalahan yang timbul akibat perjanjian yang diatur oleh peraturan yang lebih tinggi dari Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Republik Indonesia diatas;



Menimbang, bahwa sudah menjadi azas umum dalam hukum perdata, bahwa segala pelanggaran terhadap suatu perjanjian merupakan wanprestasi, sehingga Majelis berpendapat bahwa permasalahan yang terjadi antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan adalah hubungan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang apabila terjadi wanprestasi menjadi kewenangan dari Peradilan Umum, dihubungkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 651K/Pdt.Sus-BPSK/2013, tanggal 5 Maret 2014, Putusan Mahkamah Agung Nomor 472 K/Pdt.Sus-BPSK/2014, tanggal 17 Februari 2015 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 572 K/Pdt.Sus-BPSK/2014, tanggal 18 Nopember 2014, yang kaidah hukumnya berbunyi : “bahwa BPSK tidak mempunyai kewenangan dalam memeriksa dan mengadili hubungan Perjanjian yang apabila terjadi wanprestasi menjadi kewenangan Peradilan Umum, dihubungkan lagi dengan adanya Pilihan Hukum yang telah disepakati para pihak dalam perjanjian, sehingga dengan demikian BPSK secara absolut tidak memiliki wewenang untuk menyelesaikan sengketa antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan tersebut, tetapi merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Tanjungpinang untuk mengadilinya, hal ini sesuai ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 disebutkan bahwa “Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan dari Pemohon Keberatan dan membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023, antara ADELIA SILVIA DEWI, selaku PENGGUGAT/KONSUMEN, Melawan PT. PINANG MAS PROPERTINDO, selaku TERGUGAT/PELAKU USAHA, sehingga petitum angka 2 dan angka 3 Pemohon dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Pemohon angka 4, dengan merujuk pada Keputusan Menteri Perindustrian perdagangan Republik Indonesia Nomor: 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen jo Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan



Keberatan Terhadap Putusan BPSK, maka Petitum tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa karena Termohon Keberatan sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, permohonan Pemohon dikabulkan sebahagian dan ditolak selain dan selebihnya;

Mengingat ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Perma Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, Surat Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan penyelesaian Sengketa Konsumen serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan lainnya ;

#### **MENGADILI:**

- Membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Tanjungpinang Nomor 01/ARBT/BPSK-TPI/XI/2023 Tanggal 16 November 2023, antara ADELIA SILVIA DEWI, selaku PENGGUGAT/KONSUMEN, Melawan PT. PINANG MAS PROPERTINDO, selaku TERGUGAT/PELAKU USAHA;

#### **MENGADILI SENDIRI ;**

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk sebagian ;
2. Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Tanjungpinang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara antara ADELIA SILVIA DEWI, selaku PENGGUGAT/KONSUMEN, Melawan PT. PINANG MAS PROPERTINDO, selaku TERGUGAT/PELAKU USAHA;
3. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 215.000,- (dua ratus lima belas ribu rupiah) ;
4. Menolak permohonan Pemohon selain dan selebihnya ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang pada hari Selasa tanggal 30 Januari 2024 oleh kami BOY SYAILENDRA, SH sebagai Hakim Ketua Majelis, REFI DAMAYANTI, SH, MH dan DR. SAYED FAUZAN, SH, MH masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 31 Januari 2024, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh WARMAN PRIATNO, SH, MH. Panitera Pengganti, dan di hadiri oleh Kuasa Pemohon dan Kuasa Termohon ;

Hakim-hakim anggota

Hakim Ketua Majelis

REFI DAMAYANTI, SH, MH

BOY SYAILENDRA, SH

DR. SAYED FAUZAN, SH, MH

Panitera Pengganti

WARMAN PRIATNO, SH, MH

## Perincian Biaya :

- Pendaftaran gugatan	Rp. 30.000,-
- Biaya proses	Rp. 75.000,-
- PNBP panggilan I Penggugat	Rp. 10.000,-
- PNBP panggilan I Tergugat	Rp. 10.000,-
- Materai	Rp. 10.000,-
- Redaksi	Rp. 10.000,-
- Panggilan	Rp. 70.000,-
	-----
Jumlah	Rp. 215.000,-(dua ratus lima belas ribu rupiah )