



PUTUSAN

Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadiliperkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. IRWAN DHARMANSYAH**, bertempat tinggal di Jl. KH. A. Dahlan 5A, RT. 012, RW. 008, Kel. Palmeriam, Kec. Matraman, Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Finsensius F. M., S.H., M.H., C.LA, Asnal Hafiz, S.H., M.H., Marianus Mendrofa, S.H. Para Advokat berkantor di FMP LAW FIRM, beralamat di Gedung Kharisma Lt. B-II, Jl. Boulevard Raya Blok DB No. 1, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2020, sebagai **Penggugat I**;
- 2. STANLEY SUTARTO**, bertempat tinggal di Jl. Janur Kuning VIII WM 1/2, RT. 006, RW. 016, Kel. Kelapa Gading Timur, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Finsensius F. M., S.H., M.H., C.LA, Asnal Hafiz, S.H., M.H., Marianus Mendrofa, S.H. Para Advokat berkantor di FMP LAW FIRM, beralamat di Gedung Kharisma Lt. B-II, Jl. Boulevard Raya Blok DB No. 1, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2020, sebagai **Penggugat II**;
- 3. TJONG LIE LIN**, bertempat tinggal di di Taman Palem Lestari Blok G 1/18, RT. 008, RW. 015, Kel. Kelapa Cengkareng Barat, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Finsensius F. M., S.H., M.H., C.LA, Asnal Hafiz, S.H., M.H., Marianus Mendrofa, S.H. Para Advokat berkantor di FMP LAW FIRM, beralamat di Gedung Kharisma Lt. B-II, Jl. Boulevard Raya Blok DB No. 1, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2020, sebagai **Penggugat III**;

Lawan:

PT PERKASA ABADI JAYA, berkedudukan di Jalan Trembesi Blok D4 Bandar Baru Kemayoran, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, yang diwakili oleh Nono

Halaman 1 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Sampono, Ir. Harry Kusuma dan Ng. Haker Larson masing-masing selaku Presiden Direktur, Direktur I dan Direktur III, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anggadaja, S.H., Novansyah Siregar, S.H., Lenny M. Poluan, S.H., Sondang Mangapul, S.H., Marsetyo Mahat Manto, S.H., Gregorius Seran, S.H., Andry Kusnadi, S.H., Masco Lumban Tobing, S.H., Aristoteles M. J. Siahaan, S.H., masing-masing Advokat berkantor di Jakarta, ASG Headquarter, beralamat di Jalan Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kamal Muara, Penaringan, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2021, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 17 November 2020 dalam Register Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. KEDUDUKAN HUKUM PARA PENGGUGAT (LEGAL STANDING) DAN HUBUNGAN HUKUM DENGAN TERGUGAT

1. Bahwa Para Penggugat adalah Konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat 1 UU. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, berbunyi:

"Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan."

- a. Irwan Dharmansyah (Penggugat I) pembeli/pemilik atas:

1 (satu) unit Satuan Rumah Susun berupa hunian Tower Gloria, Lantai 12, Type N1, Cluster Bougenville ("Unit BG-12N1"), yang terletak di Jalan Trembesi Blok D4, Bandar Baru Kemayoran, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, setempat dikenal sebagai "The Mansion At Duku Golf Kemayoran".

- b. Stanley Sutarto (Penggugat II) pembeli/pemilik atas:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 (satu) unit Satuan Rumah Susun berupa hunian Tower Gloria, Lantai 19, Type D2, Cluster Bougenville ("Unit BG-19D2"), yang terletak di Jalan Trembesi Blok D4, Bandar Baru Kemayoran, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, setempat dikenal sebagai "The Mansion At Dukuh Golf Kemayoran".

c. TJONG LIE LIN (Konsumen) pembeli/pemilik atas:

1 (satu) unit Satuan Rumah Susun berupa hunian Tower Gloria, Lantai 33, Type F2, Cluster Bougenville ("Unit BG-33F2"), yang terletak di Jalan Trembesi Blok D4, Bandar Baru Kemayoran, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, setempat dikenal sebagai "The Mansion At Dukuh Golf Kemayoran".

2. Bahwa Tergugat adalah Pelaku Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat 3 UU. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, berbunyi:

"Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi."

PT. PERKASA ABADI JAYA adalah Pelaku Usaha yang merupakan pengembang Rumah Susun The Mansion At Dukuh Golf Kemayoran yang terletak di Jalan Trembesi Blok D4, Bandar Baru Kemayoran, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Wilayah Jakarta Utara.

3. Bahwa Para Penggugat sebelumnya telah menempuh Penyelesaian Sengketa Konsumen di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat 1 UU. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, berbunyi:

"Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum."

4. Bahwa, pada tanggal 30 Oktober 2019 Para Penggugat telah mengajukan Gugatan Konsumen di Badan Penyelesaian Sengketa

Halaman 3 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsumen (BPSK) DKI Jakarta, sebagaimana telah terdaftar dan diregister sebagai berikut:

- a. Irwan Dharmasyah Nomor Register: 130/REG/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019;
 - b. Stanley Sutarto Nomor Register: 131/REG/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019;
 - c. Tjong Lie Lin Nomor Register: 132/REG/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019;
5. Bahwa, dalam persidangan tersebut Para Penggugat sebagai konsumen/ Pemohon dan Tergugat sebagai Pelaku Usaha/Termohon telah menyetujui memilih cara penyelesaian sengketa di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta berdasarkan Pasal 6 Ayat 1, Kemenperdag No. 350/MPP/Kep/12/2001, dengan cara Mediasi;
6. Bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Pada hari senin tanggal 30 Januari 2020 Majelis Mediator Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta telah memberikan Saran-Saran dan Penetapan sebagai berikut:
- PENETAPAN No. 009/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, dalam Perkara Sengketa Konsumen No. Registrasi: 130/REG/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019 atas nama Irwan Dharmansyah;
 - PENETAPAN No. 008/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, dalam Perkara Sengketa Konsumen No. Registrasi: 131/REG/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019 atas nama Stanley Sutarto;
 - PENETAPAN No. 007/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, dalam Perkara Sengketa Konsumen No. Registrasi: 132/REG/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019 atas nama Tjong Lie Lin;

SARAN-SARAN MAJELIS MEDIATOR

1. Majelis Mediator memberi saran kepada PARA PIHAK untuk tidak bersikukuh terhadap dalilnya masing-masing demi tercapainya kemufakatan;
2. Majelis Mediator memberi saran kepada Termohon agar penetapan biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Majelis Mediator memberi saran kepada Termohon apabila penetapan biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat tidak sesuai dengan

Halaman 4 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



aturan maka Termohon harus menyesuaikan biaya tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

4. Bahwa pada akhirnya atas kesepakatan PARA PIHAK dan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka Majelis Mediator dengan ini.

M E N E T A P K A N

1. Bahwa atas itikad baik, PARA PIHAK telah sepakat untuk mengikatkan diri pada kesepakatan perdamaian melalui Forum MEDIASI di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta.
2. Bahwa Majelis Mediator memerintahkan Termohon untuk menetapkan biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa Pemohon mengajukan keringanan atau pengurangan biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat kepada Termohon;
4. Bahwa Majelis Mediator memerintahkan kepada Kuasa Termohon untuk memfasilitasi pertemuan antara Pemohon dengan Manajemen Termohon;
5. Bahwa apabila tidak terjadi kesepakatan sebagaimana diatur pada poin 2, 3, dan 4, maka PEMOHON dapat melakukan upaya hukum lain sebagaimana diatur dalam Pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
7. Bahwa Penetapan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen tersebut tidak dilaksanakan oleh Tergugat yakni terkait untuk menetapkan biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
8. Bahwa karena tidak terjadi kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Angka 5 Penetapan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, maka Ketentuan di Pasal 45 ayat 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, berbunyi:
“Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.”
9. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 46 ayat 1 huruf b Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, berbunyi:

Halaman 5 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



"gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh:

b. sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama"

berdasarkan ketentuan tersebut, maka Para Penggugat mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan ini secara bersama-sama karena mempunyai kepentingan yang sama untuk memperjuangkan agar biaya AJB dan Balik Nama Sertifikat yang dimintakan oleh Tergugat disesuaikan dengan biaya resmi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau biaya yang wajar.

B. TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KEPADA PARA PENGGUGAT

10. Bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat sebagaimana dalam Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, berbunyi:

"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Para Penggugat telah menguraikan dibawah ini Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat.

11. Bahwa masing-masing Para Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), sebagai berikut:

1. Irwan Dharmasyah

PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) Nomor:
665/DGK/SAD/BG/VIII/13 pada tanggal 13 Agustus 2013.

2. Stanley Sutarto

PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) Nomor:
638/DGK/SAD/BG/VII/13 pada tanggal 28 Juli 2013.

3. Tjong Lie Lin

PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) Nomor:
1748/DGK/SAD/BG/X/15 pada tanggal 10 Oktober 2015

12. Bahwa Para Penggugat telah menerima undangan Akta Jual Beli The Mansion dari Tergugat terkait biaya-biaya yang wajib dibayar sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tahun 2019, yang masing-masing telah ditentukan besaran biaya oleh Tergugat yang dibayar oleh Para Penggugat, sebagai berikut:

1. Irwan Dharmasyah Penggugat I:

Jenis	Jumlah
BPHTB	42,732,150
PNBP	5,000,000



VALIDASI BPHTB	200,000
BIAYA REKOMENDASI	2,993,000
PENGURUSAN REKOMENDASI	2,000,000
BALIK NAMA PBB	700,000
TOTAL (NOTARIS)	53,625,400
Biaya AJB	20,000,000
PBB 2015	0
PBB 2016	347,101
PBB 2017	857,428
PBB 2018	897,300
Denda Angsuran	0
TOTAL (DEVELOPER)	22,101,829
TOTAL	Rp. 75.727.229

2. Stanley Sutarto Penggugat II:

Jenis	Jumlah
BPHTB	2,000,000
PNBP	5,000,000
VALIDASI BPHTB	200,000
BIAYA REKOMENDASI	1,765,250
PENGURUSAN REKOMENDASI	2,000,000
BALIK NAMA PBB	700,000
TOTAL (NOTARIS)	11,665,250
Biaya AJB	20,000,000
PBB 2015	0
PBB 2016	208,385
PBB 2017	514,764
PBB 2018	538,701
Denda Angsuran	0
TOTAL (DEVELOPER)	21,261,850
TOTAL	Rp. 32.927.100

3. Tjong Lie Lin Penggugat III:

Jenis	Jumlah
BPHTB	2,000,000
PNBP	5,000,000
VALIDASI BPHTB	200,000
BIAYA REKOMENDASI	3,377,000
PENGURUSAN REKOMENDASI	2,000,000
BALIK NAMA PBB	700,000
TOTAL (NOTARIS)	13,277,000
Biaya AJB	20,000,000
PBB 2015	0
PBB 2016	391,742
PBB 2017	967,703
PBB 2018	1,012,704
Denda Angsuran	0
TOTAL (DEVELOPER)	22,372,149
TOTAL	Rp. 35.649.149

13. Bahwa didalam Pasal 3 ayat 1, 2 dan 3 Perjanjian Perikatan Jual Beli telah termuat mengenai Ketentuan biaya-biaya apa saja yang sudah termasuk dan yang menjadi beban Para Penggugat, berbunyi:

"Pasal 3: Harga Pengikatan Dan Cara Pembayaran

1. *Harga Pengikatan Jual beli atas Satuan Rumah Susun adalah sebagaimana ditentukan dalam butir 4.a. Data-Data Perjanjian*



(selanjutnya disebut "Harga Pengikatan"), yang pembayarannya wajib dilakukan oleh Pihak kedua dengan cara sebagaimana ditentukan dalam butir 4.b Data-Data Perjanjian

2. Harga Pengikatan dalam Pasal 3 ayat 1 di atas sudah termasuk biaya-biaya sebagaimana ditentukan dalam butir 4.c Data-Data Perjanjian.

3. Sedangkan biaya-biaya lainnya yang menjadi beban Pihak Kedua, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya-biaya sebagaimana ditentukan dalam butir 4.d Data-Data Perjanjian."

14. Bahwa Adapun masing-masing uraian Data-Data Perjanjian dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli di masing-masing Para Penggugat yang mengatur Ketentuan biaya-biaya apa saja yang sudah termasuk dan yang menjadi beban Para Penggugat, sebagai berikut:

1. Irwan Dharmasyah Penggugat I:

Harga pengikatan yang disepakati untuk pembelian satuan rumah susun tersebut adalah sebesar Rp. 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah). Harga pengikatan sebagaimana dimaksud sudah termasuk:

- Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
- Pembuatan sertifikat induk;
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk;
- Pemasangan instalansi listrik;
- Pembuatan Izin Penggunaan Bangunan (IPB) induk;

Biaya-biaya lainnya yang menjadi beban Penggugat I termasuk tetapi tidak terbatas pada:

- Biaya pertelaan;
- Biaya pemecahan sertifikat induk;
- Biaya pembuatan akta jual beli dan balik nama sertifikat;
- Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP);
- Biaya pemeliharaan;
- Biaya penggunaan (termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telpon, listrik, air dan tempat parkir);
- Biaya balik nama listrik, air dan telpon;
- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- Biaya pajak dan kewajiban pembayaran lain yang timbul (bila ada) sehubungan dengan ketentuan/peraturan dari pemerintah.

2. Stanley Sutarto Penggugat II:



Harga pengikatan yang disepakati untuk pembelian satuan rumah susun tersebut adalah sebesar Rp. 530.000.000 (lima ratus tiga puluh juta rupiah). Harga pengikatan sebagaimana dimaksud sudah termasuk:

- Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
- Pembuatan sertifikat induk;
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk;
- Pemasangan instalansi listrik;
- Pembuatan Izin Penggunaan Bangunan (IPB) induk;

Biaya-biaya lainnya yang menjadi beban Penggugat I termasuk tetapi tidak terbatas pada:

- Biaya pertelaan;
- Biaya pemecahan sertifikat induk;
- Biaya pembuatan akta jual beli dan balik nama sertifikat;
- Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP);
- Biaya pemeliharaan;
- Biaya penggunaan (termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telpon, listrik, air dan tempat parkir);
- Biaya balik nama listrik, air dan telpon;
- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- Biaya pajak dan kewajiban pembayaran lain yang timbul (bila ada) sehubungan dengan ketentuan/peraturan dari pemerintah.

3. Tjong Lie Lin Penggugat III:

Harga pengikatan yang disepakati untuk pembelian satuan rumah susun tersebut adalah sebesar Rp. 1.270.000.000 (satu milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah). Harga pengikatan sebagaimana dimaksud sudah termasuk:

- Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
- Pembuatan sertifikat induk;
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk;
- Pemasangan instalansi listrik;
- Pembuatan Izin Penggunaan Bangunan (IPB) induk;

Biaya-biaya lainnya yang menjadi beban Penggugat I termasuk tetapi tidak terbatas pada:

- Biaya pertelaan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya pemecahan sertifikat induk;
- Biaya pembuatan akta jual beli dan balik nama sertifikat;
- Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP);
- Biaya pemeliharaan;
- Biaya penggunaan (termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telpon, listrik, air dan tempat parkir);
- Biaya balik nama listrik, air dan telpon;
- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- Biaya pajak dan kewajiban pembayaran lain yang timbul (bila ada) sehubungan dengan ketentuan/peraturan dari pemerintah.

15. Bahwa biaya-biaya yang ditagihkan Tergugat terlampaui besar, memberatkan dan merugikan Para Penggugat serta tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bahkan biaya tersebut tidak dirincikan besarnya dan munculnya biaya-biaya baru yang tidak pernah disebutkan didalam PPJB; perbedaan tarif yang dibebankan oleh Tergugat kepada Para Penggugat bila dihubungkan dengan tarif yang disampaikan oleh Institusi Pemerintah terkait dan Peraturan Perundang-undangan seperti misalnya:

- a. Biaya BPHTB;
- b. Biaya Validasi BPHTB;
- c. Balik Nama PBB (Mutasi Subjek PBB);
- d. Biaya AJB, termasuk:
 - 1) Pemecahan Sertifikat;
 - 2) Balik Nama Sertifikat;
- e. Pengecekan Sertifikat;
- f. Biaya Rekomendasi.

16. Bahwa terkait Undangan Akta Jual Beli The Mansion berikut rincian biaya-biaya yang sudah ditentukan oleh Tergugat dan dihubungkan dengan biaya resmi, maka terdapat perbedaan yang sangat jauh yang membebankan/memberatkan dan merugikan Para Penggugat, berikut diuraikan perbedaan tarif yang dibebankan Tergugat dan biaya secara resmi berdasarkan peraturan perundang-undangan kepada Para Penggugat:

1. Irwan Dharmasyah Penggugat I:
 1. Balik Nama PBB (Mutasi Subjek PBB)

Halaman 10 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Bahwa berdasarkan informasi yang kami peroleh dari Unit Pelayanan Pajak Daerah Pademangan, untuk keperluan mutasi subjek Pajak Bumi dan Bangunan tidak ada pungutan biaya apapun;

2. Biaya AJB

Pemecahan Sertifikat

Bahwa untuk keperluan pemecahan sertifikat, berdasarkan Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dilakukan pemecahan sertifikat, untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya;

Biaya yang dibebankan untuk pemecahan sertifikat diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (PP Nomor 128 Tahun 2015) adalah sebagai berikut:

- a. Dalam Lampiran PP Nomor 128 Tahun 2015, bagian Romawi I tentang Pelayanan Survei, Pengukuran dan Pemetaan huruf C tentang Pelayanan Pemetaan angka 4, biaya Pemetaan Tematik Bidang Tanah untuk Pemecahan Sertifikat Skala 1:1.000 per bidang adalah sebesar Rp. 75.000 (tujuh puluh lima ribu rupiah);
- b. Dalam Lampiran PP Nomor 128 Tahun 2015, bagian Romawi II tentang Pelayanan Pendaftaran Tanah huruf B tentang Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah angka 12, biaya Pelayanan Pendaftaran Pemecahan per bidang adalah sebesar Rp 50.000 (lima puluh ribu rupiah);

Dengan demikian, total biaya pemecahan sertifikat yang sebenarnya harus dibayarkan oleh Pemohon IV adalah sebesar Rp. 125.000 (seratus dua puluh lima ribu rupiah);

3. Balik Nama Sertifikat

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (2) PP Nomor 128 Tahun 2015, Tarif Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud berupa Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Peralihan Hak Atas Tanah (balik nama) untuk



Perorangan dan Badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus berikut:

$$T = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp } 50.000$$

Nilai tanah untuk Satuan Rumah Susun ini adalah sebesar Rp. 274.593.000, sehingga perhitungan tarif Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Peralihan Hak Atas Tanah untuk Perorangan dan Badan hukum adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} T &= \frac{1 \times \text{Rp. } 274.593.000}{1.000} + \frac{1 \times \text{Rp. } 274.593.000}{1.000} + \text{Rp. } 50.000 \\ &= \text{Rp. } 274.593 + 50.000 \\ &= \text{Rp. } 324.593 \end{aligned}$$

Dengan demikian, total biaya pemecahan sertifikat yang sebenarnya harus dibayarkan oleh Pemohon IV adalah sebesar Rp. 324.593 (tiga ratus dua puluh empat ribu lima ratus sembilan puluh tiga rupiah);

Pengecekan Sertifikat

Bahwa untuk keperluan pengecekan sertifikat dalam Lampiran PP Nomor 128 Tahun 2015, bagian Romawi III tentang Pelayanan Informasi Pertanahan huruf F tentang Pelayanan Informasi Data Tekstual/Grafikal nomor 1, biaya Pengecekan Sertifikat per sertifikat adalah sebesar Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah);

4. Biaya Rekomendasi

Bahwa oleh karena PT. Perkasa Abadi Jaya (Tergugat) tidak pernah memberitahukan soal adanya biaya pengurusan rekomendasi dan biaya rekomendasi kepada Penggugat I saat sebelum menandatangani PPJB No: 665/DGK/SAD/BG/VIII/13 dan tagihan yang muncul diluar yang telah ditentukan atau dimuat didalam Perjanjian Perikatan Jual Beli adalah tidak dibenarkan karena tindakan Tergugat tersebut diluar yang telah disepakati;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, berikut Kami uraikan perbandingan biaya resmi dan biaya yang ditagihkan oleh PT. Perkasa Abadi Jaya:

JENIS	TAGIHAN	TARIF RESMI
BPHTB	Rp. 42.732.150,-	Rp. 42.732.150,-
PNBP	Rp. 5.000.000,-	Rp. 5.000.000,-
Validasi BPHTB	Rp. 200.000,-	Rp. 200.000,-
Biaya rekomendasi	Rp. 2.993.000,-	-
Pengurusan rekomendasi	Rp. 2.000.000,-	-



Balik nama PBB	Rp. 700.000,-	Rp. 0,-
TOTAL (NOTARIS)	Rp. 53.625.400,-	Rp. 47.932.150,-
Biaya AJB, dengan rincian sebagai berikut:	Rp. 20.000.000,-	(Rp. 8.499.593,-)
a. <i>Notaris/PPAT</i>	Rp. -	Rp. 8.000.000,-
b. <i>Biaya pertelaan</i>	Rp. -	Rp. -
c. <i>Pemecahan sertifikat</i>	Rp. -	Rp. 125.000,-
d. <i>Balik nama sertifikat</i>	Rp. -	Rp. 324.593,-
e. <i>Pengecekan sertifikat</i>	Rp. -	Rp. 50.000,-
PBB 2015	Rp. 0,-	Rp. 0
PBB 2016	Rp. 347.101,-	Rp. 347.101,-
PBB 2017	Rp. 857.428,-	Rp. 857.428,-
PBB 2018	Rp. 897.300,-	Rp. 897.300,-
Denda Angsuran		
TOTAL (DEVELOPER)	Rp. 22.101.829,-	Rp. 10.601.422,-
GRAND TOTAL	Rp. 75.727.229,-	Rp. 58.533.572,-

2. Stanley Sutarto (Penggugat II):

1. BPHTB

Bahwa biaya BPHTB yang ditagihkan oleh Tergugat adalah tidak berdasar karena Penggugat II memenuhi semua persyaratan untuk pengenaan tarif 0% BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 126 Tahun 2017 (Pergub DKI Nomor 126 Tahun 2017).

"Pasal 3

(1) Pengenaan 0% (nol persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diberikan dengan ketentuan sebagai berikut:

- hanya untuk wajib pajak orang pribadi;*
- diberikan untuk pertama kali perolehan hak karena pemindahan hak atau pemberian hak baru; dan*
- dengan NPOP sampai dengan Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)."*

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat 1 Pergub DKI Nomor 126 Tahun 2017, Penggugat II memenuhi semua ketentuan yang dipersyaratkan, yaitu:

- Bahwa Penggugat II adalah Wajib Pajak orang pribadi yang merupakan Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Provinsi DKI Jakarta selama paling sedikit 2 (dua) tahun berturut-turut berdasarkan KTP DKI Jakarta atau Kartu Keluarga atau surat keterangan domisili dari Pejabat berwenang;
- Bahwa Penggugat II adalah Wajib Pajak orang pribadi yang belum pernah memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan



karena jual beli atau belum pernah diberikan hak atas tanah dan/atau bangunan karena pemberian hak baru atau belum pernah menerima hak atas tanah dan/atau bangunan karena hibah atau hibah wasiat atau waris;

- c. Bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam hal jual beli adalah harga transaksi, berdasarkan PPJB No: 638/DGK/SAD/BG/VII/13 harga pengikatan adalah sebesar Rp. 530.000.000 (lima ratus tiga puluh juta rupiah);

2. Validasi BPHTB

Bahwa berdasarkan informasi dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah Provinsi DKI Jakarta, pengurusan pengenaan 0% atas BPHTB tidak diperlukan biaya validasi BPHTB sesuai Pergub DKI Nomor 126 Tahun 2017 sehingga seharusnya tidak ada biaya apapun yang ditagihkan Tergugat kepada Stanley Sutarto (Penggugat II) terkait BPHTB;

3. Balik Nama PBB (Mutasi Subjek PBB)

Bahwa berdasarkan informasi yang peroleh dari Unit Pelayanan Pajak Daerah Pademangan, untuk keperluan mutasi subjek Pajak Bumi dan Bangunan tidak ada pungutan biaya apapun;

4. Biaya AJB (Pemecahan Sertifikat)

Bahwa untuk keperluan pemecahan sertifikat, berdasarkan Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dilakukan pemecahan sertifikat, untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya;

Biaya yang dibebankan untuk pemecahan sertifikat diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (PP Nomor 128 Tahun 2015) adalah sebagai berikut:

- a. Dalam Lampiran PP Nomor 128 Tahun 2015, bagian Romawi I tentang Pelayanan Survei, Pengukuran dan Pemetaan huruf C tentang Pelayanan Pemetaan angka 4, biaya Pemetaan Tematik Bidang Tanah untuk Pemecahan Sertifikat Skala 1:1.000 per bidang adalah sebesar Rp. 75.000 (tujuh puluh lima ribu rupiah);



- b. Dalam Lampiran PP Nomor 128 Tahun 2015, bagian Romawi II tentang Pelayanan Pendaftaran Tanah huruf B tentang Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah angka 12, biaya Pelayanan Pendaftaran Pemecahan per bidang adalah sebesar Rp 50.000 (lima puluh ribu rupiah);

Dengan demikian, total biaya pemecahan sertifikat yang sebenarnya harus dibayarkan oleh Penggugat II adalah sebesar Rp. 125.000 (seratus dua puluh lima ribu rupiah);

5. Pengecekan Sertifikat

Bahwa untuk keperluan pengecekan sertifikat dalam Lampiran PP Nomor 128 Tahun 2015, bagian Romawi III tentang Pelayanan Informasi Pertanahan huruf F tentang Pelayanan Informasi Data Tekstual/Grafikal nomor 1, biaya Pengecekan Sertifikat per sertifikat adalah sebesar Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah);

6. Biaya Rekomendasi

Bahwa oleh karena Termohon tidak pernah memberitahukan soal adanya biaya pengurusan rekomendasi dan biaya rekomendasi kepada Pemohon I saat sebelum menandatangani PPJB No: 638/DGK/SAD/BG/VII/13 dan tagihan yang muncul diluar yang telah ditentukan atau dimuat didalam Perjanjian Perikatan Jual Beli adalah tidak dibenarkan karena tindakan Tergugat tersebut diluar yang telah disepakati;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, berikut diuraikan perbandingan biaya resmi dan biaya yang ditagihkan oleh Tergugat dalam Undangan Akta Jual Beli The Mansion:

JENIS	TAGIHAN	TARIF RESMI
BPHTB	Rp. 2.000.000,-	Rp. 0,-
PNBP	Rp. 5.000.000,-	Rp. 5.000.000,-
Validasi BPHTB	Rp. 200.000,-	Rp. 0,-
Biaya rekomendasi	Rp. 1.765.250,-	-
Pengurusan rekomendasi	Rp. 2.000.000,-	-
Balik nama PBB	Rp. 700.000,-	Rp. 0,-
TOTAL (NOTARIS)	Rp. 11.655.250,-	Rp. 5.000.000,-
Biaya AJB, dengan rincian sebagai berikut:	Rp. 20.000.000,- (dipotong Rp. 3.000.000,-)	(Rp. 5.475.000,-)
a. Notaris/PPAT	Rp. 5.300.000,-	Rp. 5.300.000,-
b. Pemecahan sertifikat	Rp. 12.500.000,-	Rp. 125.000,-
c. Balik nama sertifikat	Rp. 5.000.000,-	-
d. Validasi SSP	Rp. 250.000,-	Rp. 0,-
e. Pengecekan sertifikat	Rp. 250.000,-	Rp. 50.000,-
PBB 2015	Rp. 0,-	-
PBB 2016	Rp. 208.385,-	Rp. 208.385,-
PBB 2017	Rp. 514.764,-	Rp. 514.764,-
PBB 2018	Rp. 538.701,-	Rp. 538.701,-
Denda Angsuran	-	-



TOTAL (DEVELOPER)	Rp. 21.261.850,-	Rp. 6.736.850,-
GRAND TOTAL	Rp. 32.917.100,-	Rp. 11.736.850,-

3. Tjong Lie Lin(Penggugat III)

1. BPHTB

Bahwa biaya BPHTB yang ditagihkan oleh Tergugat adalah tidak berdasar. Penggugat III memenuhi semua persyaratan untuk pengenaan tarif 0% BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 126 Tahun 2017 (Pergub DKI Nomor 126 Tahun 2017).

"Pasal 3

(1) Pengenaan 0% (nol persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diberikan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. hanya untuk wajib pajak orang pribadi;*
- b. diberikan untuk pertama kali perolehan hak karena pemindahan hak atau pemberian hak baru; dan*
- c. dengan NPOP sampai dengan Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)."*

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat 1 Pergub DKI Nomor 126 Tahun 2017, Penggugat III memenuhi semua ketentuan yang dipersyaratkan, yaitu:

- a. Bahwa Penggugat III adalah Wajib Pajak orang pribadi yang merupakan Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Provinsi DKI Jakarta selama paling sedikit 2 (dua) tahun berturut-turut berdasarkan KTP DKI Jakarta atau Kartu Keluarga atau surat keterangan domisili dari Pejabat berwenang;
- b. Bahwa Penggugat III adalah Wajib Pajak orang pribadi yang belum pernah memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena jual beli atau belum pernah diberikan hak atas tanah dan/atau bangunan karena pemberian hak baru atau belum pernah menerima hak atas tanah dan/atau bangunan karena hibah atau hibah wasiat atau waris;
- c. Bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam hal jual beli adalah harga transaksi, berdasarkan PPJB No: 1748/DGK/SAD/BG/X/15 harga pengikatan adalah sebesar Rp. 1.270.000.000 (satu milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah);

2. Validasi BPHTB



Bahwa berdasarkan informasi dari Badan Pajak dan Retribusi Daerah Provinsi DKI Jakarta, pengurusan pengenaan 0% atas BPHTB tidak diperlukan biaya validasi BPHTB sesuai Pergub DKI Nomor 126 Tahun 2017 sehingga seharusnya tidak ada biaya apapun yang ditagihkan Tergugat kepada Penggugat III terkait BPHTB;

3. Balik Nama PBB (Mutasi Subjek PBB)

Bahwa berdasarkan informasi yang diperoleh dari Unit Pelayanan Pajak Daerah Pademangan, untuk keperluan mutasi subjek Pajak Bumi dan Bangunan tidak ada pungutan biaya apapun;

4. Biaya AJB

Pemecahan Sertifikat

Bahwa untuk keperluan pemecahan sertifikat, berdasarkan Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dilakukan pemecahan sertifikat, untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya;

Biaya yang dibebankan untuk pemecahan sertifikat diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (PP Nomor 128 Tahun 2015) adalah sebagai berikut:

- a. Dalam Lampiran PP Nomor 128 Tahun 2015, bagian Romawi I tentang Pelayanan Survei, Pengukuran dan Pemetaan huruf C tentang Pelayanan Pemetaan angka 4, biaya Pemetaan Tematik Bidang Tanah untuk Pemecahan Sertifikat Skala 1:1.000 per bidang adalah sebesar Rp. 75.000 (tujuh puluh lima ribu rupiah);
- b. Dalam Lampiran PP Nomor 128 Tahun 2015, bagian Romawi II tentang Pelayanan Pendaftaran Tanah huruf B tentang Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah angka 12, biaya Pelayanan Pendaftaran Pemecahan per bidang adalah sebesar Rp 50.000 (lima puluh ribu rupiah);

Dengan demikian, total biaya pemecahan sertifikat yang sebenarnya harus dibayarkan oleh Penggugat III adalah sebesar Rp. 125.000 (seratus dua puluh lima ribu rupiah);



5. Balik Nama Sertifikat

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (2) PP Nomor 128 Tahun 2015, Tarif Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud berupa Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Peralihan Hak Atas Tanah (balik nama) untuk Perorangan dan Badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus berikut:

$$T = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp } 50.000$$

Nilai tanah untuk Satuan Rumah Susun ini adalah sebesar Rp. 299.556.000, sehingga Perhitungan tarif Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Peralihan Hak Atas Tanah untuk Perorangan dan Badan hukum adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} T &= \frac{1 \times \text{Rp. } 299.556.000}{1.000} + \text{Rp. } 50.000 \\ &= \text{Rp. } 299.556 + 50.000 \\ &= \text{Rp. } 349.556 \end{aligned}$$

Dengan demikian, total biaya pemecahan sertifikat yang sebenarnya harus dibayarkan oleh Penggugat III adalah sebesar Rp. 349.556 (tiga ratus empat puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh enam rupiah).

6. Pengecekan Sertifikat

Bahwa untuk keperluan pengecekan sertifikat dalam Lampiran PP Nomor 128 Tahun 2015, bagian Romawi III tentang Pelayanan Informasi Pertanahan huruf F tentang Pelayanan Informasi Data Tekstual/Grafikal nomor 1, biaya Pengecekan Sertifikat per sertifikat adalah sebesar Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah);

7. Biaya Rekomendasi

Bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah memberitahukan soal adanya biaya pengurusan rekomendasi dan biaya rekomendasi kepada Pemohon II saat sebelum menandatangani PPJB No: 1748/DGK/SAD/BG/X/15 dan tagihan yang muncul diluar yang telah ditentukan atau dimuat didalam Perjanjian Perikatan Jual Beli adalah tidak dibenarkan karena tindakan Tergugat tersebut diluar yang telah disepakati;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian di atas, berikut Kami uraikan perbandingan biaya resmi dan biaya yang ditagihkan oleh PT. Perkasa Abadi Jaya:

JENIS	TAGIHAN	TARIF RESMI
BPHTB	Rp. 2.000.000,-	Rp. 0,-
PNBP	Rp. 5.000.000,-	Rp. 5.000.000,-
Validasi BPHTB	Rp. 200.000,-	Rp. 0
Biaya rekomendasi	Rp. 3.377.000,-	-
Pengurusan rekomendasi	Rp. 2.000.000,-	-
Balik nama PBB	Rp. 700.000,-	Rp. 0,-
TOTAL (NOTARIS)	Rp. 13.277.000,-	Rp. 5.000.000,-
Biaya AJB, dengan rincian sebagai berikut:		
a. Notaris/PPAT	Rp. 20.000.000,-	(Rp. 13.224.556,-)
b. Biaya pertelaan	Rp. -	Rp. 12.700.000,-
c. Pemecahan sertifikat	Rp. -	Rp. -
d. Balik nama sertifikat	Rp. -	Rp. 125.000,-
e. Pengecekan sertifikat	Rp. -	Rp. 349.556,-
		Rp. 50.000,-
PBB 2015	Rp. 0,-	
PBB 2016	Rp. 391.742,-	Rp. 391.742,-
PBB 2017	Rp. 967.703,-	Rp. 967.703,-
PBB 2018	Rp. 1.012.704,-	Rp. 1.012.704,-
Denda Angsuran		-
TOTAL (DEVELOPER)	Rp. 22.372.149,-	Rp. 15.596.705,-
GRAND TOTAL	Rp. 35.649.149,-	Rp. 20.596.705,-

17. Bahwa oleh karena terdapat perbedaan tarif sebagaimana yang diuraikan di atas dan tidak adanya informasi yang jelas mengenai dasar hukum dan cara perhitungan biaya-biaya yang ditagihkan Tergugat padahal hal tersebut merupakan kewajiban Tergugat sebagai pelaku usaha, maka tindakan Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 7 huruf b UU Perlindungan Konsumen:

"Kewajiban pelaku usaha adalah:

- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan."

18. Bahwa selain itu tindakan Tergugat juga telah melanggar ketentuan Pasal 8 ayat 1 huruf a Jo. Pasal 10 huruf a UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yakni:

"Pasal 8 ayat 1 huruf a, berbunyi:

1. Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:
- a. tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;"

Pasal 10 huruf a, berbunyi:

Halaman 19 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



"Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai:

a. harga atau tarif suatu barang dan/atau jasa;"

19. Bahwa Para Penggugat merasa dirugikan dengan perbuatan Tergugat tidak memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur sehingga dibebankan biaya yang tidak wajar. Sehingga Para Penggugat mengalami kerugian besar jika tetap menggunakan biaya yang ditetapkan oleh Tergugat.

Adapun selisih dari biaya tersebut adalah sebagai berikut:

1. Irwan Dharmansyah(Penggugat I)

BIAYA TAGIHAN TERMOHON	BIAYA TAGIHAN RESMI	SELISIH / KERUGIAN
Rp. 75.727.229,-	Rp. 58.533.572,-	Rp. 17.193.657,-

2. Stanley Sutarto (Penggugat II)

BIAYA TAGIHAN TERMOHON	BIAYA TAGIHAN RESMI	SELISIH / KERUGIAN
Rp. 32.917.100,-	Rp. 11.736.850,-	Rp. 21.180.250,-

3. Tjong Lie Lin(Penggugat III)

BIAYA TAGIHAN TERMOHON	BIAYA TAGIHAN RESMI	SELISIH / KERUGIAN
Rp. 35.649.149,-	Rp. 20.596.705,-	Rp. 15.052.444

20. Bahwa dikarenakan adanya perbedaan biaya seperti yang diuraikan di atas, Para Penggugat telah meminta klarifikasi atas biaya-biaya pengurusan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat yang terlampau besar dan merugikan Para Penggugat tersebut dengan mencoba menghubungi pihak Tergugat namun tidak mendapat respon yang baik sehingga Para Penggugat berinisiatif untuk mengirimkan Somasi/Teguran Hukum agar permintaannya dapat ditanggapi dengan serius oleh pihak Tergugat, berikut Kami uraikan:

1. Somasi/Teguran Hukum Ke-1 dikirimkan pada tanggal 11 September 2019, yang pada pokoknya meminta Tergugat untuk memberikan klarifikasi secara jelas dan transparan terkait dasar hukum dan cara perhitungan pembebanan biaya yang ditagihkan Tergugat kepada Para Penggugat.

Atas Somasi/Teguran Hukum yang dikirimkan oleh Para Penggugat, Tergugat mengirimkan jawaban yang pada pokoknya menerangkan bahwa Para Penggugat harus tunduk dan patuh terhadap PPJB yang sudah ditandatangani. Bahwa jawaban Somasi/Teguran Hukum yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disampaikan Tergugat sama sekali tidak merespon tuntutan Para Penggugat yang meminta klarifikasi terkait dasar hukum dan cara perhitungan biaya AJB dan Balik Nama Sertifikat yang ditagihkan.

Bahwa oleh karena jawaban Tergugat yang tidak memuaskan dan terkesan tidak menanggapi dengan serius tuntutan Para Penggugat sehingga Para Pemohon memutuskan untuk sekali lagi mengirimkan Somasi/Teguran Hukum kepada Tergugat.

2. Somasi/Teguran Hukum Ke-2 dikirimkan pada tanggal 26 September 2019, yang pada pokoknya meminta Tergugat untuk bertemu dengan Para Penggugat dan memberikan klarifikasi secara langsung di hadapan Para Penggugat terkait biaya-biaya AJB dan Balik Nama Sertifikat dengan dijelaskan secara transparan beserta cara hitung dan dasar hukumnya.

Bahwa Tergugat tidak memenuhi undangan dari Para Penggugat untuk bertemu secara langsung dan menyelesaikan persoalan ini dengan mediasi atau secara kekeluargaan, Tergugat dalam jawabannya hanya menyampaikan bahwa Tergugat telah menjelaskan situasi dan kondisi yang berkaitan dengan materi dan mempersilahkan Para Penggugat apabila ingin membawa persoalan ini ke jalur hukum.

21. Bahwa, oleh karena tidak ada solusi dari Tergugat, maka pada tanggal 30 Oktober 2019 Para Penggugat telah mengajukan Gugatan Konsumen di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta, sebagaimana telah terdaftar dan diregister sebagai berikut:

1. Irwan Dharmasyah Nomor Register: 130/REG/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019;
2. Stanley Sutarto Nomor Register: 131/REG/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019;
3. Tjong Lie Lin Nomor Register: 132/REG/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019;

22. Bahwa, dalam persidangan tersebut Para Penggugat sebagai konsumen/Pemohon dan Tergugat sebagai Pelaku Usaha/Termohon telah menyetujui memilih cara penyelesaian sengketa di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta berdasarkan Pasal 6 Ayat 1, Kemenperdag No. 350/MPP/Kep/12/2001, dengan cara Mediasi.

Halaman 21 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



23. Bahwa Pada hari senin tanggal 30 Januari 2020 Majelis Mediator Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta telah memberikan Saran-Saran dan Penetapan sebagai berikut:

- PENETAPAN No. 009/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, dalam Perkara Sengketa Konsumen No. Registrasi: 130/REG/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019 atas nama Irwan Dharmansyah;
- PENETAPAN No. 008/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, dalam Perkara Sengketa Konsumen No. Registrasi: 131/REG/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019 atas nama Stanley Sutarto;
- PENETAPAN No. 007/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, dalam Perkara Sengketa Konsumen No. Registrasi: 132/REG/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019 atas nama Tjong Lie Lin;

24. Bahwa berdasarkan Penetapan Majelis Mediator Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta tersebut Para Penggugat telah mengirimkan Nomor:049/P-BPSK/K/FMP/VI/2020 tanggal 24 Juni 2020 perihal untuk segera menindaklanjuti dan melaksanakan Penetapan Majelis Mediator Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta.

25. Bahwa terhadap surat tersebut Tergugat tetap bersekukuh tidak melaksanakan Penetapan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta dan tidak merubah tarif atau biaya-biaya tersebut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

26. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak kepada Para Penggugat/Konsumen yang telah dirugikan baik secara langsung maupun secara tidak langsung terhadap perbuatan Tergugat menggunakan biaya yang tidak wajar atau tidak resmi dalam Undangan Akta Jual Beli The Mansion kepada Para Penggugat telah menimbulkan kerugian materil, sebagai berikut:

1. Kerugian Penggugat III apabila biaya AJB dan Balik Nama tersebut digunakan dengan biaya resmi dan di proses secara cepat oleh Tergugat, maka Penggugat III dapat melakukan pengalihan KPR yang bunga lebih murah dan terjangkau namun Penggugat III tidak bisa memproses KPR tersebut akibat akibat Penandatanganan AJB dari Tergugat belum dilakukan, sehingga jika dijumlahkan ada selisih antara KPR yang lama dengan KPR yang baru, hal ini menimbulkan kerugian bagi Penggugat III, sebagai berikut:
KPR SEKARANG (BANK BRI)

Halaman 22 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sisa Pokok : Rp. 579.091.421

Bunga : 10.50%

Jangka Waktu : 60 bulan/ 5 Tahun

Selisih Bunga : Rp. 60.804.599

KPR JIKA DIALIHKAN KE BANK LAIN

(BANK BCA)

Sisa Pokok : Rp. 579.091.421

Bunga : 6.88% & 8.88%

Jangka Waktu : 60 bulan/ 5 Tahun

Selisih Bunga : Rp. 39.841.489

Selisih bunga antara KPR Sekarang dengan KPR jika dialihkan ke Bank lain adalah sebesar Rp. 21.323.110

2. Bahwa Para Penggugat juga mengalami kerugian immateril karena pembebanan biaya yang sangat besar dan tidak wajar dari Tergugat dan tidak melaksanakan Penetapan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta yang berakibat Para Penggugat telah terganggu aktifitas kerja dan juga telah menjadi beban pikiran yang hampir setiap saat dipikirkan sehingga tidak mengalami ketenangan dalam menempati apartement tersebut dan juga adanya indikasi akan dilakukan denda terus menerus apabila AJB tersebut tidak segera di proses sesuai permintaan Tergugat, yang sebenarnya tidak dapat diukur dengan uang, namun dapat diperkirakan sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
3. Bahwa dengan demikian seluruh kerugian yang Para Penggugat derita akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, adalah sebesar sebagai berikut (materill dan immateriil): Rp. 1.021.323.110 (satu milyar dua puluh satu juta tiga ratus dua puluh tiga ribu seratus sepuluh rupiah).
27. Bahwa mengacu pada Pasal 227 HIR, untuk menjamin agar gugatan a quo tidak sia-sia maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar terhadap harta kekayaan Tergugat dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*), khususnya terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Jl. Trembesi Blok D4 Bandar Baru Kemayoran, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara (setempat dikenal Satuan Rumah Susun The Mansion At Duku Golf Kemayoran).

Halaman 23 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



28. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan dalam perkara ini dan agar Tergugat tidak menunda-nunda pelaksanaan putusan ini, maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (*satu juta rupiah*) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini secara tunai dan sekaligus.
29. Bahwa mengingat gugatan *a quo* disusun berdasarkan bukti otentik yang sah dan tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat sehingga putusannya telah memenuhi syarat hukum untuk dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, maupun kasasi.

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah Para Penggugat sampaikan tersebut di atas, maka dengan ini Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat.
3. Menyatakan Penetapan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta Sah dan Mengikat yang telah memberikan Saran-Saran dan Penetapan sebagai berikut:
 - PENETAPAN No. 009/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, dalam Perkara Sengketa Konsumen No. Registrasi: 130/REG/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019 atas nama Irwan Dharmansyah;
 - PENETAPAN No. 008/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, dalam Perkara Sengketa Konsumen No. Registrasi: 131/REG/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019 atas nama Stanley Sutarto;
 - PENETAPAN No. 007/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, dalam Perkara Sengketa Konsumen No. Registrasi: 132/REG/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019 atas nama Tjong Lie Lin;
4. Menghukum Termohon untuk menyesuaikan dan menggunakan biaya-biaya sebagaimana dalam Undangan Akta Jual Beli The Mansion sesuai dengan biaya resmi dan jumlah total yang harus dibayar, sebagai berikut;
 - a. Irwan Dharmansyah (Penggugat I) Sebesar Rp. 58.533.572,- (lima puluh delapan juta lima ratus tiga puluh tiga ribu lima ratus tujuh puluh dua rupiah);
 - b. Stanley Sutarto (Penggugat II) Sebesar Rp. 11.736.850,- (sebelas juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus lima puluh rupiah);



- c. Tjong Lie Lin (Penggugat III) Sebesar Rp. 20.596.705,- (dua puluh juta lima ratus sembilan puluh enam ribu tujuh ratus lima rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil dan immateril kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.021.323.110 (*satu milyar dua puluh satu juta tiga ratus dua puluh tiga ribu seratus sepuluh rupiah*).
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebuah tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Jl. Trembesi Blok D4 Bandar Baru Kemayoran, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara (setempat dikenal Satuan Rumah Susun The Mansion At Dukuh Golf Kemayoran).
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari secara tunai dan sekaligus apabila Tergugat lalai memenuhi putusan perkara a quo;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);
9. Membebankan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;
- Atau:
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing hadir kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Boko, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III (Para Penggugat), kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah

2. Bahwa surat kuasa tidak memenuhi syarat formil yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan SEMA No. 01 Tahun 1971 (23 Januari 1971) *jo.* SEMA No. 6 Tahun 1994 (14 Oktober 1994);
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan tersebut surat kuasa khusus (*bijzondere schriftelijke machtiging*), harus dengan jelas dan tegas menyebut:
 - Secara spesifik kehendak untuk berperkara di Pengadilan Negeri tertentu sesuai dengan kompetensi relatif,
 - Identitas Para Pihak yang berperkara,
 - Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan Objek yang diperkarakan, serta
 - Mencantumkan tanggal serta tanda tangan Pemberi Kuasa.

Semua syarat di atas bersifat kumulatif. Oleh karena itu, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, surat kuasa tidak sah karena cacat formil;

4. Bahwa Surat Kuasa Khusus dari pemberi kuasa Irwan Dharmansyah *in casu* Penggugat I, Stanley Sutarto *in casu* Penggugat II dan Tjong Lie Lin *in casu* Penggugat III (Para Penggugat) kepada Penerima Kuasa Dr. Finsensius F.M., S.H., M.H., C.LA, Asnal Hafiz, S.H., M.H., Marianus Mendrofa, S.H., yang redaksinya sebagai berikut:

"KHUSUS

Untuk menjadi Penasehat Hukum/Kuasa Hukum dan membela kepentingan serta mendampingi atau mewakili Pemberi Kuasa sebagai Penggugat dalam hal untuk membuat dan mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Melawan PT. Perkasa Abadi Jaya selaku Pengembang Satuan Rumah Susun The Mansion At Duku Golf Kemayoran sebagai Tergugat yang berkedudukan di Jl. Trembesi Blok D4 Bandar Baru Kemayoran, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Kota Adm. Jakarta Utara. Serta melakukan segala sesuatu yang berkaitan dengan hal tersebut diatas"

Bahwa dalam Surat Kuasa Khusus tersebut tidak menguraikan secara khusus atau tidak mengandung kekhususan mengenai masalah apa yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat, sehingga diajukan Gugatan perkara *a quo* dan selain itu tidak disebutkan pula mengenai apa yang menjadi objek sengketa;

5. Bahwa oleh karena surat kuasa tidak memenuhi syarat, maka Gugatan perkara *a quo* dibuat dan ditandatangani penerima kuasa berdasarkan surat kuasa khusus yang tidak sah, sehingga dengan demikian sangat relevan dan

Halaman 26 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



berdasar hukum apabila Gugatan perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Eksepsi Gugatan Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Tidak Jelasnya Gugatan Penggugat Oleh Karena Antara *Posita* Dengan *Petitum* Gugatan *a quo* Tidak Sesuai Atau Saling Bertentangan

6. Bahwa menurut Para Penggugat Gugatan perkara *a quo* merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena terdapat perbedaan hitungan biaya Penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat antara hitungan Para Penggugat dengan hitungan Tergugat;
7. Bahwa selain itu menurut Para Penggugat dengan tidak adanya informasi yang jelas mengenai dasar hukum perhitungan biaya Penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat, maka menurut Para Penggugat hal tersebut telah melanggar Pasal 7 huruf b, Pasal 8 ayat (1) huruf a dan Pasal 10 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) *quad non*, sebagaimana dalil *posita* angka 17 dan 18 pada halaman 18 dan 19 Gugatan perkara *a quo*;
8. Bahwa atas dasar angka 2 dan angka 3 tersebut di atas, kemudian Para Penggugat di dalam *petitum* angka 3 Gugatan perkara *a quo* meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan Saran-Saran dan Penetapan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta sah dan mengikat, padahal terhadap Penetapan BPSK tersebut telah dijalankan bersama oleh Para Penggugat dan Tergugat pada tanggal 21 Februari 2021 di Kantor marketing The Mansion Dukuh Golf Kemayoran;
9. Bahwa lebih lanjut Para Penggugat pada *petitum* angka 4 Gugatan perkara *a quo* meminta agar Tergugat dihukum untuk menggunakan biaya-biaya sebagaimana dalam undangan Akta Jual Beli The Mansion sesuai dengan hitungan biaya yang dihitung sendiri oleh Para Penggugat tanpa melibatkan tenaga ahli atau orang dari instansi terkait yang berkompeten dalam hal tersebut, namun hanya didasarkan pada peraturan-peraturan dan asumsi Para Penggugat saja;
10. Bahwa hitungan biaya Penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat dari Tergugat yang telah diinformasikan dan dirinci sebagaimana dituangkan di dalam Undangan Akta Jual Beli The Mansion sudah sesuai pula dengan peraturan yang berlaku, sehingga hitungan biaya tersebut juga dapat dikatakan sebagai hitungan biaya yang resmi;
11. Bahwa Para Penggugat di dalam dalil *posita* Gugatannya menyatakan adanya perbedaan hitungan biaya penandatanganan Akta Jual Beli antara

Halaman 27 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat dengan Tergugat dimana Para Penggugat secara sepihak tanpa data dukung dari instansi-instansi yang berkompeten untuk menghitung biaya dimaksud mengklaim jika hitungannya merupakan "biaya resmi" dan Para Penggugat di dalam *petitum* Gugatan perkara *a quo* malah meminta agar Penetapan BPSK yang sudah dijalankan dinyatakan sah dan mengikat;

12. Bahwa selain itu Para Penggugat di dalam *petitumnya* juga meminta agar menghukum Tergugat untuk menggunakan hitungan biaya-biaya sebagaimana dalam Undangan Akta Jual Beli sesuai dengan hitungan yang dibuat sendiri secara sepihak oleh Para Penggugat, padahal seharusnya ada *petitum* yang terlebih dahulu menyatakan rincian hitungan nilai atau biaya resmi penandatanganan Akta Jual Beli yang merupakan hitungan biaya yang sebenar-benarnya atau setidaknya telah disepakati bersama dan bukan hitungan biaya secara sepihak yang dibuat dan diklaim oleh Para Penggugat;

13. Bahwa dari uraian yang telah disampaikan tersebut sangat jelas apabila *posita* dan *petitum* Gugatan perkara *a quo* saling bertentangan atau tidak sesuai satu sama lainnya, maka dengan demikian sangat relevan dan berdasar hukum apabila Gugatan perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas Oleh Karena Gugatan *a quo* Telah Menggabungkan Gugatan *Voluntair* Dengan Gugatan *Contentiosa*

14. Bahwa di dalam dalil *posita* pada halaman 3 s/d halaman 5, angka 3 s/d angka 9 Gugatan perkara *a quo*, Para Penggugat pada pokoknya menyampaikan sebelum diajukannya Gugatan perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara Para Penggugat telah mengajukan permohonan penyelesaian sengketa ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta (BPSK) atas permasalahan perkara *a quo*;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan RI No.:350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen menyatakan, "(1) 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" Tergugat pada awal persidangan di BPSK secara lisan telah menyampaikan jika Tergugat tidak setuju terhadap penyelesaian sengketa melalui BPSK

Halaman 28 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



yang dimohonkan oleh Para Penggugat dan meminta agar persidangan di BPSK ditutup;

16. Bahwa oleh karena satu dan lain hal persidangan tetap berlanjut dan kemudian pada tanggal 30 Januari 2020, Majelis Mediator BPSK menerbitkan:

- Penetapan No.:009/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, Antara Irwan Dharmansyah Melawan PT. Perkasa Abadi Jaya;
- Penetapan No.:008/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, Antara Stanley Sutarto Melawan PT. Perkasa Abadi Jaya;
- Penetapan No.:007/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, Antara Tjong Lie Lin Melawan PT. Perkasa Abadi Jaya;

17. Bahwa terhadap Penetapan-Penetapan pada angka 16 tersebut Para Penggugat di dalam Gugatan perkara *a quo* meminta agar Penetapan-Penetapan tersebut dinyatakan sah dan mengikat sebagaimana *petitum* angka 3 di dalam Gugatan perkara *a quo*;

18. Bahwa Penetapan atau Ketetapan (*beschikking; decree*) merupakan putusan yang berisi pertimbangan dan diktum penyelesaian dari suatu Permohonan bersifat *declaratoir* atau penegasan pernyataan tentang hal yang diminta yang bersifat sepihak (*ex-parte*), dalam hal Permohonan permasalahan yang diajukan untuk diselesaikan Pengadilan tidak mengandung sengketa dengan pihak lain (*undisputed matters*) namun semata-mata untuk kepentingan Pemohon, sedangkan gugatan *contentiosa* mengandung sengketa diantara pihak yang berperkara sebagaimana di dalam Gugatan perkara *a quo*;

19. Bahwa dari uraian tersebut sangat jelas dan nyata jika Gugatan perkara *a quo* telah menggabungkan Gugatan *Voluntair* dengan Gugatan *Contentiosa*, sehingga Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas maka sangat relevan dan berdasar hukum apabila Gugatan perkara *a quo* dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

20. Bahwa Para Penggugat di dalam Gugatan perkara *a quo* telah mengklaim jika hitungan biaya penandatanganan AJB dari Para Penggugat merupakan hitungan “biaya resmi” yang sesuai dengan peraturan terkait dan selain itu Para Penggugat juga menyebutkan pihak-pihak lain selain Tergugat. Namun pihak-pihak lain tersebut tidak ditarik sebagai pihak di dalam Gugatan perkara *a quo*;

21. Bahwa pihak-pihak tersebut diantaranya adalah Unit Pelayanan Pajak Daerah Pademangan, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional dan Badan Pajak dan Retribusi Daerah Provinsi DKI Jakarta yang telah memberikan informasi kepada Para Penggugat;

22. Bahwa apabila Para Penggugat berkeberatan dengan hitungan biaya penandatanganan AJB dari Tergugat, maka seharusnya pihak-pihak tersebut di atas pada angka 21 perlu untuk ditarik sebagai pihak untuk menjelaskan hitungan biaya penandatanganan AJB sebagai pihak yang berwenang dan kompeten, sehingga pokok perkara menjadi terang dan jelas;

23. Bahwa dengan tidak ditariknya Unit Pelayanan Pajak Daerah Pademangan, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan Badan Pajak dan Retribusi Daerah Provinsi DKI Jakarta serta Notaris yang bersangkutan, tentunya penyelesaian perkara *a quo* tidak akan menjadi terang dan jelas oleh karena tidak diketahui dengan pasti dan jelas terkait hitungan biaya penandatanganan AJB dan oleh karenanya permasalahan perkara *a quo* tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

24. Bahwa terhadap gugatan yang pihaknya tidak lengkap atau kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) *in casu* Gugatan *a quo*, maka sesuai dengan Yurisprudensi tetap, yaitu:

- Putusan MA RI No. 45 K/Sip/1954, tanggal 9 Mei 1956,
- Putusan MA RI No. 935 K/Sip/1971, tanggal 4 Oktober 1972,
- Putusan MA RI No. 216 K/Sip/1974, tanggal 27 Maret 1975.

Adalah relevan dan berdasar hukum apabila Gugatan perkara *a quo* dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Tidak Menyebutkan Secara Tegas Apa Yang Diminta Atau *Petitum Bersifat Umum*

25. Bahwa *petitum* yang memenuhi syarat, mesti bersifat tegas dan spesifik menyebut apa yang diminta Penggugat, oleh karena itu jika *petitum* sifatnya kabur karena tidak menjelaskan secara spesifik apa yang diminta, menyebabkan gugatan menjadi kabur (*Obscuur Libel*), sehingga gugatan harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

26. Bahwa Para Penggugat di dalam *petitum* angka 4, halaman 24 Gugatan perkara *a quo* pada pokoknya meminta agar Tergugat menggunakan hitungan biaya penandatanganan AJB dan Balik Nama Sertifikat yang dihitung secara sepihak oleh Para Penggugat;

27. Bahwa Gugatan Para Penggugat di dalam *petitum-petitum* lainnya tidak meminta atau menjelaskan seperti apa dan bagaimana kelanjutannya setelah Tergugat melaksanakan *petitum* angka 4 tersebut? Apakah segera

Halaman 30 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan penandatanganan AJB dan Balik Nama Sertifikat atau seperti apa?;

28. Bahwa ketidakjelasan permintaan atau *Petitum* Gugatan ParaPenggugat tersebut sebagaimana Putusan MA RI No.: 582 K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, sangat relevan dan berdasarkan hukum untuk dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Gugatan Para Penggugat Tidak Memerinci Sifat dan Jenis Tuntutan Ganti Rugi dengan Jelas serta Tidak Menyertakan Bukti-Bukti Yang Mendasari Tuntutan Ganti Rugi;

29. Bahwa menurut Para Penggugat Gugatan perkara *a quo* merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena terdapat perbedaan hitungan biaya Penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat antara hitungan Para Penggugat dengan hitungan Tergugat;

30. Bahwa oleh karena terdapat perbedaan hitungan biaya Penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat, sehingga ada selisih biaya yang timbul dari perbedaan hitungan tersebut yang diklaim oleh Para Penggugat sebagai suatu kerugian *quad non*, sebagaimana dinyatakan di dalam dalil *posita* Gugatan perkara *a quo* pada halaman 19 s/d halaman 20;

31. Bahwa namun kemudian pada halaman 22, angka 26 Gugatan perkara *a quo* Para Penggugat menyatakan telah mengalami kerugian materil akibat perbuatan Tergugat yang mengundang Para Penggugat untuk melaksanakan Penandatanganan AJB dan Balik Nama Sertifikat dengan komponen biaya-biaya sebagaimana Undangan Akta Jual Beli The Manson;

32. Bahwa terhadap undangan tersebut Para Penggugat tidak mau membayar biaya-biaya yang wajib dibayarkan sebelum Penandatanganan AJB dan Balik Nama Sertifikat, sehingga sampai saat ini Para Penggugat belum melaksanakan Penandatanganan AJB dan Balik Nama Sertifikat, maka sebenarnya Para Penggugat sendiri yang menghambat Penandatanganan AJB dan Balik Nama Sertifikat tersebut;

33. Bahwa belum terlaksananya Penandatanganan AJB dan Balik Nama Sertifikat sampai saat ini menurut Para Penggugat merupakan kesalahan dari Tergugat *quad non*, sehingga Para Penggugat mengalami kerugian materil oleh karena Para Penggugat tidak bisa melakukan pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank BRI ke Bank BCA (Cessie), padahal jika KPR dapat dialihkan terdapat selisih bunga sebesar Rp.21.323.110.- (dua puluh satu juta tiga ratus dua puluh tiga ribu seratus sepuluh rupiah) dan

Halaman 31 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut Para Penggugat selisih bunga tersebut merupakan kerugian materil yang diderita secara nyata oleh Para Penggugat;

34. Bahwa selain kerugian materil Para Penggugat juga menderita kerugian immateril sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), sehingga total kerugian materil dan immateril menjadi sebesar Rp.1.021.323.110,- (satu miliar dua puluh satu juta tiga ratus dua puluh tiga ribu seratus sepuluh rupiah);

35. Bahwa dari uraian tersebut, Para Penggugat tidak merinci secara jelas unsur-unsur dan sifat kerugian yang nyata-nyata diderita oleh Para Penggugat dimana disatu sisi Para Penggugat menyatakan selisih biaya yang timbul dari perbedaan hitungan biaya Penandatanganan AJB dan Balik Nama Sertifikat merupakan kerugian materil yang diderita oleh Para Penggugat namun kemudian disisi lain Para Penggugat menyatakan kerugian materil yang nyata-nyata diderita adalah karena terdapat selisih bunga sebesar Rp.21.323.110,- (dua puluh satu juta tiga ratus dua puluh tiga ribu seratus sepuluh rupiah) apabila Para Penggugat dapat melakukan pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank BRI ke Bank BCA, dan tidak hanya itu, Para Penggugat juga menuntut ganti kerugian immateril sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) sehingga total kerugian materil dan immateril menjadi sebesar Rp.1.021.323.110,- (satu miliar dua puluh satu juta tiga ratus dua puluh tiga ribu seratus sepuluh rupiah) tanpa menyertakan bukti-bukti pendukung;

36. Bahwa tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Para Penggugat tidak diperinci dengan jelas dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan. Dengan demikian, Gugatan perkara a quo *menjadi kabur karena tidak memenuhi dasar gugatan (fetelijkeground)* dan oleh karenanya adalah relevan dan berdasar hukum untuk ditolak, sebagaimana Yurisprudensi,

- Putusan MA RI Nomor 117/K/Sp/1971 tanggal 2 Juni 1971, yang menyatakan, *"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dkabulkan oleh pengadilan"*,
- Putusan MA RI Nomor 598/K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, yang menyatakan *"apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh penggugat, harus ditolak oleh pengadilan"*.

Halaman 32 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil dan keterangan dari Para Penggugat di dalam Gugatan perkara *a quo*, kecuali apa yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Tergugat; Bahwa mohon dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Eksepsi Tergugat dianggap dimasukkan/dipergunakan kembali dan merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dari Jawaban ini;

Hubungan Hukum Antara Para Penggugat Dengan Tergugat

2. Bahwa PT. Perkasa Abadi Jaya *in casu* Tergugat merupakan Perseroan Terbatas (PT), suatu Badan Hukum yang sah yang melakukan kegiatan usaha sebagai Pelaku Pembangunan/*Developer* Rumah Susun The Mansion at Dukuh Golf Kemayoran yang terletak di Jalan Trembesi Blok Trembesi Blok D4, Bandar Baru Kemayoran, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Kota Administrasi Jakarta Utara;
3. Bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III (Para Penggugat) telah memesan atau membeli unit di The Mansion at Dukuh Golf Kemayoran dengan kode BG-12N1 dengan harga pengikatan Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), BG-19D2 dengan harga pengikatan Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah) dan BG-33F2 dengan harga pengikatan Rp. 1.270.000.000,- (satu miliar dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dari Tergugat dan kemudian Para Penggugat dan Tergugat saling sepakat dan setuju untuk saling mengikatkan diri dengan tanpa paksaan dari pihak manapun pada suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli, serta terhadap unit-unit tersebut telah diserahkan terimakan dari Tergugat kepada Para Penggugat;
4. Bahwa dengan demikian hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun The Mansion At Dukuh Golf Kemayoran No.: 665/DGK/SAD/BG/VIII/13 tanggal 13 Agustus 2013 ("PPJB 13 Agustus 2013") dan, hubungan hukum antara Penggugat II dengan Tergugat didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun The Mansion At Dukuh Golf Kemayoran No.: 638/ DGK/SAD/BG/VII/13 tanggal 28 Juli 2013 ("PPJB 28 Juli 2013") sedangkan, hubungan hkum antara Penggugat III dengan Tergugat didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun The Mansion At Dukuh Golf Kemayoran No.: 1748/DGK/SAD/BG/X/15 tanggal 10 Otober 2015 ("PPJB 10 Otober 2015");



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa PPJB 13 Agustus 2013 atas nama Penggugat I, PPJB 28 Juli 2013 atas nama Penggugat II dan PPJB 10 Oktober 2015 atas nama Penggugat III (PPJB) yang telah disepakati, dipahami dan ditanda tangani oleh Para Penggugat dan Tergugat sudah sah secara hukum sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga melekat asas *Pacta Sunt Servanda* pada norma hukum Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan, “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya...*”;
6. Bahwa Unit-Unit yang dipesan atau dibeli oleh Para Penggugat tersebut telah lunas, namun sampai saat ini penandatanganan AJB dan Balik Nama Sertifikat belum juga dilakukan oleh Para Penggugat, meskipun Tergugat telah mengundang Para Penggugat untuk melakukan penandatanganan AJB dan Balik Nama Sertifikat;
7. Bahwa alasan Para Penggugat belum mau melaksanakan penandatanganan AJB dan Balik Nama Sertifikat karena Para Penggugat keberatan dengan hitungan biaya yang wajib dibayarkan sebagaimana Undangan Akta Jual Beli The Mansion;

Sebelum Diajukannya Gugatan Perkara *a quo*, telah Dilakukan Upaya Penyelesaian Sengketa di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta (BPSK DKI)

8. Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat sebelum diajukannya Gugatan perkara *a quo* telah melakukan upaya penyelesaian sengketa di BPSK DKI, yang dimohonkan oleh Para Penggugat sebagaimana:
 - Surat Permohonan Penyelesaian Sengketa dengan Nomor Registrasi 131/REG/BPSK-DKI/X/2019 tertanggal 30 Oktober 2019 atas nama Irwan Dharmansyah,
 - Surat Permohonan Penyelesaian Sengketa dengan Nomor Registrasi 131/REG/BPSK-DKI/X/2019 tertanggal 30 Oktober 2019 atas nama Stanley Sutarto,
 - Surat Permohonan Penyelesaian Sengketa dengan Nomor Registrasi 132/REG/BPSK-DKI/X/2019 tertanggal 30 Oktober 2019 atas nama Tjong Lie Lin,
9. Bahwa berdasarkan Pasal 22 PPJB 13 Agustus 2013 atas nama Penggugat I, PPJB 28 Juli 2013 atas nama Penggugat II dan PPJB 10 Oktober 2015 atas nama Penggugat III (PPJB), telah dipilih domisili hukum penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Halaman 34 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa berdasarkan Pasal 17 huruf b Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan RI No.:350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen menyatakan,

"Ketua BPSK menolak permohonan sengketa konsumen apabila:

- a. Permohonan tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 16, dan*
- b. Permohonan gugatan bukan merupakan kewenangan BPSK"*

Oleh karena di dalam PPJB sebagaimana dimaksud pada angka 10, Para Pihak telah sepakat untuk menyelesaikan sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan seharusnya BPSK DKI menolak permohonan Para Penggugat tersebut;

11. Bahwa namun demikian BPSK DKI tetap memanggil Tergugat untuk menghadiri acara Prasidang melalui Surat Panggilan Prasidang No: 158/PS/BPSK-DKI/X/2019 atas nama Irwan Dharmansyah, Surat Panggilan Prasidang No: 159/PS/BPSK-DKI/X/2019 atas nama Stanley Sutarto, Surat Panggilan Prasidang No: 160/PS/BPSK-DKI/X/2019 atas nama Tjong Lie Lin, meskipun Tergugat tidak setuju untuk menyelesaikan sengketa di BPSK DKI, Tergugat tetap hadir memenuhi panggilan tersebut sebagai itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan sengketa;

12. Bahwa kemudian pada acara sidang BPSK DKI tersebut Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa melalui forum Mediasi sebagaimana Pasal 4 ayat (1), Pasal 5 ayat (2) Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan RI No.:350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang menyatakan,

Pasal 4

"(1) 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 bersengketa"

Pasal 5

"(2) penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Mediasi dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa dengan didampingi oleh Majelis yang bertindak aktif sebagai Mediator"

13. Bahwa setelah beberapa kali pertemuan yang difasilitasi oleh BPSK DKI kemudian BPSK DKI menerbitkan:

Halaman 35 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan No.:009/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, Antara Irwan Dharmansyah Melawan PT. Perkasa Abadi Jaya;
- Penetapan No.:008/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, Antara Stanley Sutarto Melawan PT. Perkasa Abadi Jaya;
- Penetapan No.:007/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, Antara Tjong Lie Lin Melawan PT. Perkasa Abadi Jaya;

Yang menyatakan Penetapan sebagai berikut:

Penetapan No.:009/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, Antara Irwan Dharmansyah Melawan PT. Perkasa Abadi Jaya;

"MENETAPKAN

1. Bahwa atas itikad baik PARA PIHAK telah sepakat untuk mengikatkan diri pada kesepakatan perdamaian melalui forum MEDIASI di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta;
2. Bahwa Majelis Mediator memerintahkan Termohon untuk menetapkan biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa Pemohon mengajukan keringanan atau pengurangan biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat kepada Termohon;
4. Bahwa Majelis Mediator memerintahkan kepada Kuasa Termohon untuk memfasilitas pertemuan antara Pemohon dengan Manajemen Termohon;
5. Bahwa apabila tidak terjadi kesepakatan sebagaimana datur pada poin 2, 3, dan 4, maka PEMOHON dapat melakukan upaya hukum lain sebagaimana diatur dalam pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
6. Bahwa sengketa nomor registrasi 130/REG/BPSK-DKI/X/2019 tanggal 30 Oktober 2019 dinyatakan DITUTUP dan SELESAI di BPSK Provinsi DKI Jakarta."

Penetapan No.:008/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, Antara Stanley Sutarto Melawan PT. Perkasa Abadi Jaya;

"MENETAPKAN

1. Bahwa atas itikad baik PARA PIHAK telah sepakat untuk mengikatkan diri pada kesepakatan perdamaian melalui forum MEDIASI di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta;
2. Bahwa Majelis Mediator memerintahkan Termohon untuk menetapkan biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 36 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



3. Bahwa Pemohon mengajukan keringanan atau pengurangan biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat kepada Termohon;
4. Bahwa Majelis Mediator memerintahkan kepada Kuasa Termohon untuk memfasilitas pertemuan antara Pemohon dengan Manajemen Termohon;
5. Bahwa apabila tidak terjadi kesepakatan sebagaimana datur pada poin 2, 3, dan 4, maka PEMOHON dapat melakukan upaya hukum lain sebagaimana diatur dalam pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
6. Bahwa sengketa nomor registrasi 131/REG/BPSK-DKI/X/2019 tanggal 30 Oktober 2019 dinyatakan DITUTUP dan SELESAI di BPSK Provinsi DKI Jakarta.”

Penetapan No.:007/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, Antara Tjong Lie Lin Melawan PT. Perkasa Abadi Jaya;

“MENETAPKAN

1. Bahwa atas itikad baik PARA PIHAK telah sepakat untuk mengikatkan diri pada kesepakatan perdamaian melalui forum MEDIASI di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta;
 2. Bahwa Majelis Mediator memerintahkan Termohon untuk menetapkan biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 3. Bahwa Pemohon mengajukan keringanan atau pengurangan biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat kepada Termohon;
 4. Bahwa Majelis Mediator memerintahkan kepada Kuasa Termohon untuk memfasilitas pertemuan antara Pemohon dengan Manajemen Termohon;
 5. Bahwa apabila tidak terjadi kesepakatan sebagaimana datur pada poin 2, 3, dan 4, maka PEMOHON dapat melakukan upaya hukum lain sebagaimana diatur dalam pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
 6. Bahwa sengketa nomor registrasi 132/REG/BPSK-DKI/X/2019 tanggal 30 Oktober 2019 dinyatakan DITUTUP dan SELESAI di BPSK Provinsi DKI Jakarta.”
14. Bahwa terhadap Penetapan-Penetapan tersebut sudah dijalankan oleh Para Pihak yang bersengketa *in casu* Para Penggugat dan Tergugat pada tanggal 21 Februari 2020 di Kantor Marketing The Mansion Duku Golf Kemayoran sebagaimana Notulen Pertemuan tertanggal 21 Februari 2020, namun tidak



menghasilkan kesepakatan antara Para Pihak *in casu* Para Penggugat dan Tergugat;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan RI No.:350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen menyatakan,

"Pasal 6

(1) Penyelesaian sengketa konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dan (2) dilakukan dalam bentuk kesepakatan yang dibuat dalam perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh para pihak yang bersengketa"

Dengan demikian dengan diajukannya Gugatan perkara *a quo* dan penyelesaian sengketa di BPSK DKI yang telah dijalankan dan dinyatakan ditutup dan selesai sesuai dengan Penetapan-Penetapan yang diterbitkan BPSK DKI sudah tidak berlaku lagi, sehingga *petitum* angka 3 Gugatan perkara *a quo* sangat tidak relevan dan tidak berdasar hukum untuk dikabulkan, maka *petitum* angka 3 tersebut harus dinyatakan DITOLAK;

Mengenai Penandatanganan Akta Jual Beli Telah Diatur Secara Jelas di dalam Perjanjian dan Telah Disepakati Oleh Para Pihak

16. Bahwa berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf d dan ayat (2) PPJB 13 Agustus 2013 atas nama Penggugat I, PPJB 28 Juli 2013 atas nama Penggugat II dan PPJB 10 Oktober 2015 atas nama Penggugat III (PPJB) menyatakan,

"(1) Kedua belah pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani akta jual beli mengenai Satuan Rumah Susun di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, segera setelah:

- a.*
- b.*
- c.*
- d. Pihak Kedua membayar biaya akta jual beli dan biaya balik nama sertifikat serta biaya lainnya termasuk tapi tidak terbatas pada biaya-biaya yang tercantum dalam butir 4 Data-Data Perjanjian."*

17. Bahwa dengan demikian Tergugat sudah menginformasikan segala biaya-biaya yang diperlukan untuk menandatangani Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat dan lagi pula berdasarkan Pasal 1466 KUH Perdata menyatakan, *"biaya akta jual beli dan biaya tambahan lain dipikul oleh pembeli kecuali kalau diperjanjikan sebaliknya",*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya sebagaimana Undangan AJB dan Balik Nama Sertifikat di dalam PPJB dibebankan kepada Para Penggugat sehingga dengan demikian wajib dibayarkan oleh Para Penggugat dan tidak diperjanjikan sebaliknya, sehingga Gugatanperkaraa *quo* haruslah dinyatakan DITOLAK;

Tidak Ada Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Tergugat Sebagaimana Didalilkan Oleh Para Penggugat

18. Bahwa menurut Para Penggugat Gugatan perkara *a quo* merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena terdapat perbedaan hitungan biaya Penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat antara hitungan Para Penggugat dengan hitungan Tergugat;

19. Bahwa selain itu menurut Para Penggugat dengan tidak adanya informasi yang jelas mengenai dasar hukum perhitungan biaya Penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama, maka menurut Para Penggugat hal tersebut telah melanggar Pasal 7 huruf b, Pasal 8 ayat (1) huruf a dan Pasal 10 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) *quad non*, sebagaimana dalil *posita* angka 17 dan 18 pada halaman 18 dan 19 Gugatan perkara *a quo*;

20. Bahwa sebagaimana dijelaskan sebelumnya Tergugat telah menginformasikan segala biaya yang harus ditanggung Para Penggugat di dalam PPJB dan selain itu pada Pasal 1466 KUH Perdata jelas menyatakan jika pembeli *in casu* Para Penggugat menanggung segala biaya Akta Jual Beli dan Biaya Tambahan lain, maka Tergugat menolak dengan tegas dalil *posita* angka 17 dan 18 pada halaman 18 dan 19 Gugatan perkara *a quo*;

21. Bahwa hitungan biaya penandatanganan AJB dan Balik Nama Sertifikat dari Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, hal tersebut nantinya akan dibuktikan pada saat acara sidang pembuktian perkara *a quo*;

22. Bahwa mengenai biaya BPHTB 0% terhadap Penggugat II dan Penggugat III, Tergugat telah menyampaikan untuk pengurusan BPHTB 0% dan pengurusan balik nama PBB dapat dilakukan oleh konsumen sendiri *in casu* Penggugat II dan Penggugat III sehingga tidak perlu membayarkan jasa pengurusan tersebut;

23. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil *posita* Gugatan perkara *a quo* pada halaman 22, angka 26 poin 1 mengenai kerugian materil yang diderita oleh Para Penggugat oleh karena hal tersebut bukanlah merupakan kerugian materil yang nyata telah terjadi sehingga sesungguhnya tidak ada kerugian materil yang diderita oleh Para Penggugat;

Halaman 39 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa dengan demikian tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, sehingga Gugatan perkara *a quo* harus dinyatakan DITOLAK;

Bahwa permohonan sita jaminan oleh Para Penggugat terhadap harta kekayaan Tergugat adalah tidak berdasarkan hukum;

25. Bahwa dengan tidak terbuktinya Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat maka permohonan sita jaminan oleh Para Penggugat terhadap harta kekayaan Tergugat di dalam *petitum* Gugatan *a quo* angka 6 adalah tidak berdasarkan hukum dan karenanya harus ditolak;

26. Bahwa walaupun telah terbukti dengan tegas dan jelas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, permohonan sita jaminan tersebut tetaplah tidak sah karena telah tidak sesuai dalam Pasal 227 Ayat (1) HIR Jo. Pasal 198 Ayat (1) HIR dan Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, Cetakan ke-2, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Halaman 122 s/d 124, Angka 33 s/d 33.11, yang mengatur syarat-syarat pokok yang harus dipenuhi untuk mengabulkan Sita Jaminan:

- a. *Perkara belum berkekuatan hukum tetap;*
- b. *Adanya sangkaan atau dugaan, yang beralasan, bahwa termohon berusaha untuk menggelapkan atau membawa pergi barang-barangnya, baik yang bergerak maupun yang tetap, dengan maksud menghindari pelaksanaan putusan jika telah berkekuatan hukum tetap;*
- c. *Barang-barang yang dimohonkan sita jaminan, adalah murni milik Termohon, bukan milik pihak ketiga;*
- d. *Barang-barang yang dimohonkan sita jaminan harus jelas dan terperinci untuk menghindari kesalahan dalam peletakan sita;*

Bahwa syarat-syarat tersebut di atas, merupakan syarat yang kumulatif, artinya harus terpenuhi seluruhnya tanpa kecuali;

27. Bahwa dengan tidak terbukti adanya fakta atau petunjuk apapun yang dapat memberikan dugaan bahwa Tergugat berusaha untuk menggelapkan, mengalihkan dan menjaminkan aset harta kekayaan miliknya dengan tujuan untuk menghindari pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (sebagaimana syarat-syarat tersebut di atas), maka permohonan sita jaminan haruslah ditolak;

28. Bahwa walaupun terbukti adanya fakta atau petunjuk yang memberikan dugaan bahwa Tergugat berusaha untuk menggelapkan, mengalihkan dan menjaminkan aset harta kekayaan miliknya dengan tujuan untuk menghindari pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap

Halaman 40 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



sehingga memberikan alasan terhadap sita jaminan tersebut untuk disetujui, maka permohonan sita jaminan tidak sah menurut hukum, karena tidak didasari atau didukung bukti-bukti yang menyatakan bahwa aset-aset tersebut benar-benar merupakan milik Tergugat;

Bahwa tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat tidak relevan dan tidak berdasar pada hukum;

29. Bahwa Para Penggugat pada *petitum* Nomor 7 Gugatan *a quo*, telah memohon untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*). Bahwa sesuai dengan hukum acara perdata, tuntutan untuk membayar uang paksa tersebut tidak dapat dijatuhkan pada tuntutan untuk membayar sejumlah uang. Hal ini juga dikuatkan oleh Yurisprudensi tetap Putusan MA RI Nomor 709 K/Sip/1972 tanggal 16 Februari 1973;

30. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Lilik Mulyadi, SH, MH., dalam bukunya *"Tuntutan Uang Paksa (dwangsom) Dalam Teori dan Praktek"*, Penerbit Djambatan, halaman 86 dan 87: *"bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606a Rv Indonesia/Pasal 611a Ayat (1) RV Belanda, maka suatu dwangsom tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang berisi pembayaran sejumlah uang"*;

Bahwa dengan demikian, tuntutan hukum Para Penggugat pada *petitum* nomor 7, adalah tidak sah dan karenanya harus ditolak;

Bahwa tuntutan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorrad*) yang diajukan oleh Para Penggugat tidak relevan dan tidak berdasarkan pada hukum;

31. Bahwa Para Penggugat di dalam Gugatan *a quo petitum* angka 8, memohon agar putusan atas Gugatan *a quo* dapat dilaksanakan meskipun ada upaya bantahan, banding atau kasasi (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*);

32. Bahwa putusan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*) tersebut agar dapat dikabulkan, harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Angka 4

"Mahkamah Agung memberikan petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama. Para hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. *Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*
- b. *Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;...*"



Bahwa faktanya dalil Para Penggugat di dalam Gugatan *a quo* didasarkan pada karena terdapat perbedaan hitungan biaya Penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat antara hitungan Para Penggugat dengan hitungan Tergugat; dan bukan mengenai hutang piutang, dan oleh karenanya adalah sangat relevan dan berdasar hukum apabila permohonan putusan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*) tersebut ditolak;

Bahwa tuntutan agar Tergugat membayar biaya perkara adalah tidak sah;

33. Bahwa berdasarkan uraian sebelumnya telah terbukti bahwa Gugatan *a quo* adalah tidak sah dan tidak terbukti bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan Para Penggugat, maka tuntutan agar Tergugat membayar biaya perkara sebagaimana dinyatakan pada *petitum* angka 9 dalam Gugatan *a quo* adalah tidak berdasarkan hukum dan karenanya harus ditolak;

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka sangatlah beralasan menurut hukum apabila Tergugat mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM PROVISI

Menolak permohonan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa atas jawaban Tergugat, Para Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada tanggal 5 April 2021, selanjutnya Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 12 April 2021;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat I telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti P.I-1 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun The Mansion At Dukuh Golf Kemayoran No. 665/DGK/SAD/BG/VIII/13 Tertanggal 13 Agustus 2013;
2. Bukti P.I-2 : Undangan Akta Jual Beli The Mansion;
3. Bukti P.I-3 : Persetujuan Para Pihak Memilih Cara Penyelesaian Sengketa Di BPSK Prov DKI Jakarta No. 130/REG/BPSK-DKI/X/2019, Tertanggal 30 Januari 2020;
4. Bukti P.I-4 : Penetapan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta No. 009/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, Tertanggal 30 Januari 2020;
5. Bukti P.I-5 : Somasi/Teguran Terkait Beban Biaya Pengurusan AJB No. 057/SOMASI/FMP/IX/2019, Tertanggal 11 September 2019;
6. Bukti P.I-6 : Tanggapan Somasi No. 235/LGL-DS&L/PAJ/IX/19, Tertanggal 18 September 2019;
7. Bukti P.I-7 : Tanggapan Atas Surat NO. 235/LGL-DS&L/PAJ/IX/19 Dan Somasi/Teguran Hukum Ke-li Terkait Beban Biaya Pengurusan AJB NO. 064/SOMASI-II/FMP/IX/2019, Tertanggal 26 September 2019;
8. Bukti P.I-8 : Tanggapan Somasi/Teguran Hukum Ke-II No. 249/LGL-DS&L/PAJX/19, Tertanggal 02 Oktober 2019;
9. Bukti P.I-9 : Surat Untuk Segera Menindaklanjuti Dan Melaksanakan Penetapan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta No. 049/P-BPSK/K/FMP/VI/2020, Tertanggal 24 Juni 2020;
10. Bukti P.I-10 : Tanggapan Atas Surat Tertanggal 24 Juni 2020 No. 143/LGL&L/PAJ/VII/2020, Tertanggal 10 Juli 2020;
11. Bukti P-I,II,III-11 : Surat Pemberitahuan Pembayaran Biaya Administrasi Balik Nama Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Di Komplek Kemayoran tanggal 28 Desember 2020;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat II telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti P.II-1 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun The Mansion At Dukuh Golf Kemayoran No. 638/DGK/SAD/BG/VII/13 Tertanggal 28 Juli 2013;
2. Bukti P.II-2 : Undangan Akta Jual Beli The Mansion;

Halaman 43 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P.II-3 : Persetujuan Para Pihak Memilih Cara Penyelesaian Sengketa di BPSK Prov DKI Jakarta No. 131/REG/BPSK-DKI/X/2019, Tertanggal 30 Januari 2020;
4. Bukti P.II-4 : Penetapan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta No. 008/PNTP/BPSK-DKI/III/2020, Tertanggal 30 Januari 2020;
5. Bukti P.II-5 : Somasi/Teguran Terkait Beban Biaya Pengurusan AJB No. 054/SOMASI/FMP/IX/2019, tertanggal 11 September 2019;
6. Bukti P.II-6 : Tanggapan Somasi No. 233/LGL-DS&L/PAJ/IX/19, tertanggal 18 September 2019;
7. Bukti P.II-7 : Tanggapan Atas Surat No. 233/LGL-DS&L/PAJ/IX/19 Dan Somasi/Teguran Hukum Ke-li Terkait Beban Biaya Pengurusan AJB No. 061/SOMASI-II/FMP/IX/2019, Tertanggal 26 September 2019
8. Bukti P.II-8 : Tanggapan Somasi/Teguran Hukum Ke-II NO. 252/LGL-DS&L/PAJX/19, tertanggal 02 Oktober 2019;
9. Bukti P.II-9 : Surat Untuk Segera Menindaklanjuti Dan Melaksanakan Penetapan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta No. 049/P-BPSK/K/FMP/VI/2020, tertanggal 24 Juni 2020;
10. Bukti P.II-10 : Tanggapan Atas Surat Tertanggal 24 Juni 2020 No. 143/LGL&L/PAJ/VII/2020, Tertanggal 10 Juli 2020;
11. Bukti P-I,II,III-11 : Surat Pemberitahuan Pembayaran Biaya Administrasi Balik Nama Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Di Komplek Kemayoran tanggal 28 Desember 2020;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat III telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti P.III-1 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun The Mansion At Dukuh Golf Kemayoran No. 1748/DGK/SAD/BG/X/15 tertanggal 10 Oktober 2015;
2. Bukti P.III-2 : Undangan Akta Jual Beli The Mansion;
3. Bukti P.III-3 : Persetujuan Para Pihak Memilih Cara Penyelesaian Sengketa di BPSK Prov DKI Jakarta No. 132/REG/BPSK-DKI/X/2019, tertanggal 30 Januari 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti P.III-4 : Penetapan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta No. 007/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, tertanggal 30 Januari 2020;
5. Bukti P.III-5 : Somasi/Teguran Terkait Beban Biaya Pengurusan AJB No. 055/SOMASI/FMP/IX/2019, tertanggal 11 September 2019;
6. Bukti P.III-6 : Tanggapan Somasi No. 234/LGL-DS&L/PAJ/IX/19, tertanggal 18 September 2019;
7. Bukti P.III-7 : Tanggapan Atas Surat No. 234/LGL-DS&L/PAJ/IX/19 dan Somasi/Teguran Hukum Ke-li Terkait Beban Biaya Pengurusan AJB No. 062/SOMASI-II/FMP/IX/2019, tertanggal 26 September 2019;
8. Bukti P.III-8 : Tanggapan Somasi/Teguran Hukum Ke-II NO. 251/LGL-DS&L/PAJX/19, tertanggal 02 Oktober 2019;
9. Bukti P.III-9 : Surat Untuk Segera Menindaklanjuti Dan Melaksanakan Penetapan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta No. 049/P-BPSK/K/FMP/VI/2020, tertanggal 24 Juni 2020;
10. Bukti P.III-10 : Tanggapan Atas Surat tertanggal 24 Juni 2020 No. 143/LGL&L/PAJ/VII/2020, tertanggal 10 Juli 2020;
11. Bukti P-I,II,III-11 : Surat Pemberitahuan Pembayaran Biaya Administrasi Balik Nama Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Di Komplek Kemayoran tanggal 28 Desember 2020;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya atau bantahannya, Tergugat di persidangan telah menyerahkan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti T-1a : Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 September 2020, pemberi kuasa atas nama Irwan Dharmansyah in casu Penggugat I;
2. Bukti T -1b : Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 September 2020, pemberi kuasa atas nama Stanley Sutarto in casu Penggugat II;
3. Bukti T -1c : Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 September 2020, pemberi kuasa atas nama Tjong Lie Lin in casu Penggugat III;
4. Bukti T -2a : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun The Mansion At Dukuh Golf Kemayoran No.:

Halaman 45 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

665/DGK/SAD/BG/VIII/13 tanggal 13 Agustus 2013 antara Penggugat I dengan Tergugat

5. Bukti T -2b : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun The Mansion At Dukuh Golf Kemayoran No.: 638/DGK/SAD/BG/VII/13 tanggal 28 Juli 2013 antara Penggugat II dengan Tergugat;
6. Bukti T -2c : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun The Mansion At Dukuh Golf Kemayoran No.: 1748/DGK/SAD/BG/X/15 tanggal 10 Oktober 2015 antara Penggugat III dengan Tergugat;
7. Bukti T -3 : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 126 Tahun 2017 Tentang Pengenaan 0% (Nol Persen) Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Perolehan Hak Pertama Kali Dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Sampai Dengan Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) (PerGub 126 Tahun 2017);
8. Bukti T -4 : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 193 Tahun 2016 Tentang Pembebasan 100% (seratus persen) Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Jual Beli Atau Pemberian Hak Baru Pertama Kali Dan/Atau Pengenaan Sebesar 0% (nol persen) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Peristiwa Waris Atau Hibah Wasiat Dengan Nilai Objek Pajak Sampai Dengan Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);
9. Bukti T -5 : Permohonan Pembebasan 100% atau Pengenaan 0% atas BPHTB Jual Beli/Pembelian Hak Baru Pertama Kali (didapatkan dari Unit Pajak dan Retribusi Daerah Pademangan – Jakarta Utara);
10. Bukti T -6 : Surat Pernyataan pertama kali memiliki tanah dan/atau bangunan yang terletak di Provinsi DKI Jakarta (Lampiran Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 126 Tahun 2017)
11. Bukti T -7 : Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 350/MPP/KEP/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang Badan

Halaman 46 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyelesaian Sengketa Konsumen (PerMen 350 Tahun 2001);

12. Bukti T -8 : Notulen Pertemuan tertanggal 21 Februari 2020, antara Para Penggugat dengan Tergugat;
13. Bukti T -9 : Undangan sosialisasi AJB dan BPHTB 0% dari Tergugat melalui Whatsapp kepada Irwan Dharmansyah;
14. Bukti T -10 : Undangan sosialisasi AJB dan BPHTB 0% dari Tergugat melalui Whatsapp kepada Stanley Sutarto;
15. Bukti T -11 : Undangan sosialisasi AJB dan BPHTB 0% dari Tergugat melalui Whatsapp kepada Tjong Lie Lin;
16. Bukti T -12 : Daftar Hadir AJB tanggal 7 Juli 2019 acara penjelasan AJB dan persyaratan BPHTB 0% bersama Notaris Tan Susy, SH;
17. Bukti T -13 : Dokumentasi foto kegiatan sosialisasi AJB dan BPHTB 0%;

Menimbang, bahwa bukti tulisan/surat yang diajukan Para Penggugat maupun Tergugat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan asli/pembandingnya, secara lengkap telah termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat tersebut di atas, Para Penggugat juga mengajukan saksi 2 (dua) orang yakni saksi Oey Mei Ing dan saksi Lily Susanti di persidangan masing-masing telah memberikan keterangan secara lengkap sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksinya sekalipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim untuk itu;

Menimbang, bahwa perihal keterangan saksi-saksi yang telah diajukan, maka keterangan saksi-saksi tersebut hanya akan mempunyai kekuatan pembuktian sebagai alat bukti saksi apabila memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 144 HIR, Pasal 145 HIR, Pasal 147 HIR, Pasal 169 HIR, Pasal 170 HIR dan Pasal 171 HIR;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Halaman 47 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Menimbang bahwa menanggapi gugatan Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan Eksepsi/keberatan dan karenanya dengan mengacu ketentuan Pasal 136 HIR, eksepsi tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Eksepsi Tergugat pada pokoknya adalah seperti tersebut di atas, yaitu:

Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah

- Bahwa surat kuasa tidak memenuhi syarat formil yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan SEMA No. 01 Tahun 1971 (23 Januari 1971) jo. SEMA No. 6 Tahun 1994 (14 Oktober 1994);
- Bahwa sesuai dengan ketentuan tersebut surat kuasa khusus (*bijzondere schriftelijke machtiging*), harus dengan jelas dan tegas menyebut:
 - Secara spesifik kehendak untuk berperkara di Pengadilan Negeri tertentu sesuai dengan kompetensi relatif,
 - Identitas Para Pihak yang berperkara,
 - Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan Objek yang diperkarakan, serta
 - Mencantumkan tanggal serta tanda tangan Pemberi Kuasa.

Semua syarat di atas bersifat kumulatif. Oleh karena itu, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, surat kuasa tidak sah karena cacat formil;

- Bahwa Surat Kuasa Khusus dari pemberi kuasa Irwan Dharmansyah *in casu* Penggugat I, Stanley Sutarto *in casu* Penggugat II dan Tjong Lie Lin *in casu* Penggugat III (Para Penggugat) kepada Penerima Kuasa Dr. Finsensius F.M., S.H., M.H., C.LA, Asnal Hafiz, S.H., M.H., Marianus Mendrofa, S.H., yang redaksinya sebagai berikut:

"KHUSUS

Untuk menjadi Penasehat Hukum/Kuasa Hukum dan membela kepentingan serta mendampingi atau mewakili Pemberi Kuasa sebagai Penggugat dalam hal untuk membuat dan mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Melawan PT. Perkasa Abadi Jaya selaku Pengembang Satuan Rumah Susun The Mansion At Dukuh Golf Kemayoran sebagai Tergugat yang berkedudukan di Jl. Trembesi Blok D4 Bandar Baru Kemayoran, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Kota Adm. Jakarta Utara. Serta melakukan segala sesuatu yang berkaitan dengan hal tersebut diatas"

Bahwa dalam Surat Kuasa Khusus tersebut tidak menguraikan secara khusus atau tidak mengandung kekhususan mengenai masalah apa yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat, sehingga diajukan Gugatan



perkara *a quo* dan selain itu tidak disebutkan pula mengenai apa yang menjadi objek sengketa;

- Bahwa oleh karena surat kuasa tidak memenuhi syarat, maka Gugatan perkara *a quo* dibuat dan ditandatangani penerima kuasa berdasarkan surat kuasa khusus yang tidak sah, sehingga dengan demikian sangat relevan dan berdasar hukum apabila Gugatan perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah didalil Tergugat dalam alasan eksepsinya tentang Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dalam perkara *a quo*, ternyata Para Penggugat telah menyebutkan Surat Kuasa tersebut secara Khusus sesuai dengan yang dihariskan dalam ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan SEMA No. 01 Tahun 1971 (23 Januari 1971) *jo.* SEMA No. 6 Tahun 1994 (14 Oktober 1994), sedangkan mengenai masalah apa yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat, termasuk untuk menyebutkan apa yang menjadi objek sengketa, adalah lebih jelas dan lebih rinci disebutkan didalam surat gugatan, bukan didalam suatu surat kuasa, oleh karenanya eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dalam perkara ini tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Eksepsi Gugatan Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Tidak Jelasnya Gugatan Penggugat Oleh Karena Antara *Posita* Dengan *Petitum* Gugatan *a quo* Tidak Sesuai Atau Saling Bertentangan;

- Bahwa menurut Para Penggugat Gugatan perkara *a quo* merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena terdapat perbedaan hitungan biaya Penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat antara hitungan Para Penggugat dengan hitungan Tergugat;
- Bahwa selain itu menurut Para Penggugat dengan tidak adanya informasi yang jelas mengenai dasar hukum perhitungan biaya Penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat, maka menurut Para Penggugat hal tersebut telah melanggar Pasal 7 huruf b, Pasal 8 ayat (1) huruf a dan Pasal 10 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) *quad non*, sebagaimana dalil *posita* angka 17 dan 18 pada halaman 18 dan 19 Gugatan perkara *a quo*;
- Bahwa atas dasar angka 2 dan angka 3 tersebut di atas, kemudian Para Penggugat di dalam *petitum* angka 3 Gugatan perkara *a quo* meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan Saran-Saran dan Penetapan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah dan mengikat, padahal terhadap Penetapan BPSK tersebut telah dijalankan bersama oleh Para Penggugat dan Tergugat pada tanggal 21 Februari 2021 di Kantor marketing The Mansion Duku Golf Kemayoran;

- Bahwa lebih lanjut Para Penggugat pada *petitum* angka 4 Gugatan perkara *a quo* meminta agar Tergugat dihukum untuk menggunakan biaya-biaya sebagaimana dalam undangan Akta Jual Beli The Mansion sesuai dengan hitungan biaya yang dihitung sendiri oleh Para Penggugat tanpa melibatkan tenaga ahli atau orang dari instansi terkait yang berkompeten dalam hal tersebut, namun hanya didasarkan pada peraturan-peraturan dan asumsi Para Penggugat saja;
- Bahwa hitungan biaya Penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat dari Tergugat yang telah diinformasikan dan dirinci sebagaimana dituangkan di dalam Undangan Akta Jual Beli The Mansion sudah sesuai pula dengan peraturan yang berlaku, sehingga hitungan biaya tersebut juga dapat dikatakan sebagai hitungan biaya yang resmi;
- Bahwa Para Penggugat di dalam dalil *posita* Gugatannya menyatakan adanya perbedaan hitungan biaya penandatanganan Akta Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat dimana Para Penggugat secara sepihak tanpa data dukung dari instansi-instansi yang berkompeten untuk menghitung biaya dimaksud mengklaim jika hitungannya merupakan “biaya resmi” dan Para Penggugat di dalam *petitum* Gugatan perkara *a quo* malah meminta agar Penetapan BPSK yang sudah dijalankan dinyatakan sah dan mengikat;
- Bahwa selain itu Para Penggugat di dalam *petitumnya* juga meminta agar menghukum Tergugat untuk menggunakan hitungan biaya-biaya sebagaimana dalam Undangan Akta Jual Beli sesuai dengan hitungan yang dibuat sendiri secara sepihak oleh Para Penggugat, padahal seharusnya ada *petitum* yang terlebih dahulu menyatakan rincian hitungan nilai atau biaya resmi penandatanganan Akta Jual Beli yang merupakan hitungan biaya yang sebenar-benarnya atau setidaknya telah disepakati bersama dan bukan hitungan biaya secara sepihak yang dibuat dan diklaim oleh Para Penggugat;
- Bahwa dari uraian yang telah disampaikan tersebut sangat jelas apabila *posita* dan *petitum* Gugatan perkara *a quo* saling bertentangan atau tidak sesuai satu sama lainnya, maka dengan demikian sangat relevan dan berdasar hukum apabila Gugatan perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Halaman 50 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa tentang eksepsi Gugatan Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) dihubungkan dengan dalil gugatan Para Penggugat yang mendalilkan bahwa masing-masing Para Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), yaitu:

1. Irwan Dharmasyah, dengan PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) Nomor: 665/DGK/SAD/BG/VIII/13 pada tanggal 13 Agustus 2013.
2. Stanley Sutarto dengan PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) Nomor: 638/DGK/SAD/BG/VII/13 pada tanggal 28 Juli 2013.
3. Tjong Lie Lin dengan PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) Nomor: 1748/DGK/SAD/BG/X/15 pada tanggal 10 Oktober 2015

Para Penggugat juga telah menerima undangan Akta Jual Beli The Mansion dari Tergugat terkait biaya-biaya yang wajib dibayar sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tahun 2019, yang masing-masing telah ditentukan besaran biaya oleh Tergugat yang dibayar oleh Para Penggugat, sebagaimana termuat didalam Pasal 3 ayat 1, 2 dan 3 Perjanjian Perikatan Jual Beli mengenai Ketentuan biaya-biaya apa saja yang sudah termasuk dan yang menjadi beban Para Penggugat, akan tetapi selanjutnya Para Penggugat mendalilkan bahwa biaya-biaya yang ditagihkan Tergugat terlampau besar, memberatkan dan merugikan Para Penggugat serta tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bahkan biaya tersebut tidak dirincikan besarnya dan munculnya biaya-biaya baru yang tidak pernah disebutkan didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perbedaan tarif yang dibebankan oleh Tergugat kepada Para Penggugat bila dihubungkan dengan tarif yang disampaikan oleh Institusi Pemerintah terkait dan Peraturan Perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berhubung Para Penggugat juga mendalilkan bahwa karena adanya perbedaan biaya seperti yang diuraikan di atas, Para Penggugat telah meminta klarifikasi atas biaya-biaya pengurusan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat yang terlampau besar dan merugikan Para Penggugat tersebut dengan mencoba menghubungi pihak Tergugat namun tidak mendapat respon yang baik sehingga Para Penggugat berinisiatif untuk mengirimkan Somasi/Teguran Hukum ke-1 tanggal 11 September 2019 dan Somasi/Teguran Hukum Ke-2 dikirimkan pada tanggal 26 September 2019 agar permintaannya dapat ditanggapi dengan serius oleh pihak Tergugat. Olehkarena tidak ada solusi dari Tergugat, maka pada tanggal 30 Oktober 2019 Para Penggugat telah mengajukan Gugatan Konsumen di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta, yang dalam persidangan tersebut Para Penggugat sebagai



konsumen/Pemohon dan Tergugat sebagai Pelaku Usaha/Termohon telah menyetujui memilih cara penyelesaian sengketa di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta berdasarkan Pasal 6 Ayat 1, Kemenperdag No. 350/MPP/Kep/12/2001, dan pada hari senin tanggal 30 Januari 2020 Majelis Mediator Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta telah memberikan Penetapan:

1. Bahwa atas itikad baik, Para Pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri pada kesepakatan perdamaian melalui Forum Mediasi di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta;
2. Bahwa Majelis Mediator memerintahkan Termohon untuk menetapkan biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa Pemohon mengajukan keringanan atau pengurangan biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat kepada Termohon;
4. Bahwa Majelis Mediator memerintahkan kepada Kuasa Termohon untuk memfasilitasi pertemuan antara Pemohon dengan Manajemen Termohon;
5. Bahwa apabila tidak terjadi kesepakatan sebagaimana diatur pada poin 2, 3, dan 4, maka Pemohon dapat melakukan upaya hukum lain sebagaimana diatur dalam Pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat mendalilkan bahwa berdasarkan Penetapan Majelis Mediator Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta tersebut Para Penggugat telah mengirimkan Nomor:049/P-BPSK/K/FMP/VI/2020 tanggal 24 Juni 2020 perihal untuk segera menindaklanjuti dan melaksanakan Penetapan Majelis Mediator Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta. Namun Tergugat tetap bersekukuh tidak melaksanakan Penetapan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta dan tidak merubah tarif atau biaya-biaya tersebut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi selanjutnya pada angka 15 ada menyatakan Tergugat pada awal persidangan di BPSK secara lisan telah menyampaikan jika Tergugat tidak setuju terhadap penyelesaian sengketa melalui BPSK yang dimohonkan oleh Para Penggugat dan meminta agar persidangan di BPSK ditutup, kemudian dalam jawabannya angka 4 menyatakan bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III telah memesan atau membeli unit di The Mansion at Duku Golf Kemayoran dengan kode BG-12N1 dengan harga pengikatan Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah), BG-19D2 dengan harga pengikatan Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah) dan BG-33F2 dengan harga pengikatan Rp. 1.270.000.000,- (satu miliar dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dari Tergugat dan kemudian Para Penggugat dan Tergugat saling sepakat dan setuju untuk saling mengikatkan diri dengan tanpa paksaan dari pihak manapun pada suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli, serta terhadap unit-unit tersebut telah diserahkan terimakan dari Tergugat kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang diperoleh dari dalil gugatan Para Penggugat maupun eksepsi Tergugat tersebut, menurut Majelis bahwa persoalan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Penetapan No. 009/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, tanggal 30 Oktober 2019 atas nama Irwan Dharmansyah dan Penetapan No. 008/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, tanggal 30 Oktober 2019 atas nama Stanley Sutarto maupun Penetapan No. 007/PNTP/BPSK-DKI/II/2020, tanggal 30 Oktober 2019 atas nama Tjong Lie Lin terkait dengan perbedaan biaya yang memberatkan Para Penggugat seperti yang diuraikan di atas, jumlahnya belum mempunyai ketetapan, akan tetapi ternyata Para Penggugat dalam petitum ketiga gugatannya menuntut agar Penetapan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta tersebut Sah dan Mengikat, serta pada petitum keempat gugatannya Para Penggugat menuntut agar menghukum Tergugat untuk menyesuaikan dan menggunakan biaya-biaya sebagaimana dalam Undangan Akta Jual Beli The Mansion sesuai dengan biaya resmi dan jumlah total yang harus dibayar:

- a. Irwan Dharmansyah (Penggugat I) Sebesar Rp. 58.533.572,- (lima puluh delapan juta lima ratus tiga puluh tiga ribu lima ratus tujuh puluh dua rupiah);
- b. Stanley Sutarto (Penggugat II) Sebesar Rp. 11.736.850,- (sebelas juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus lima puluh rupiah);
- c. Tjong Lie Lin (Penggugat III) Sebesar Rp. 20.596.705,- (dua puluh juta lima ratus sembilan puluh enam ribu tujuh ratus lima rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas dan setelah secara seksama memperhatikan petitum gugatan Para Penggugat, terkait dengan tuntutan Para Penggugat tentang perbedaan hitungan biaya Penandatanganan Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat antara hitungan Para Penggugat dengan hitungan Tergugat adalah ditentukan sendiri oleh Para Penggugat tanpa melibatkan lembaga yang berwenang, seperti Unit Pelayanan Pajak Daerah, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan

Halaman 53 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional dan Badan Pajak dan Retribusi Daerah Provinsi DKI Jakarta, oleh karenanya menurut Majelis bahwa Petitum gugatan Para Penggugat tidak didasarkan dan didukung positem/dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diketahui bersama Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung, Perkara No.720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, telah memberikan suatu kaidah hukum yang pada pokoknya bahwa: "Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung positem/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positem dengan petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum Acara Perdata, gugatan yang demikian itu, harus dinyatakan: "tidak dapat diterima". (Kompilasi Kaidah, Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad; M.Ali Boediarso, SH, halaman: 62);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta dan pertimbangan di atas, dan dengan mengingat kaidah hukum Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung di atas, berhubung gugatan Penggugat terbukti kabur, tidak jelas maka dengan demikian Majelis berpendapat bahwa gugatan demikian gugatan adalah termasuk gugatan mengandung cacat formil, maka dengan demikian Eksepsi/keberatan dari Tergugat beralasan menurut hukum dan dapat diterima;

Menimbang, bahwa berhubung salah satu eksepsi/keberatan Tergugat telah diterima dan dikabulkan, maka terhadap eksepsi/keberatan lainnya tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa berhubung eksepsi Tergugat telah dinyatakan beralasan dan dapat diterima, maka pokok perkaranya tidak perlu lagi untuk dipertimbangkan dan karenanya gugatan Para Penggugat harus juga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa berhubung gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka para Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, sedangkan Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang menang;

Menimbang, bahwa berhubung para Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 54 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat tersebut di atas;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya Rp.832.500,- (delapan ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Selasa, tanggal 24 Agustus 2021 oleh kami, Purnawan Narsongko, S.H., sebagai Hakim Ketua, Boko, S.H., M.H. dan Agung Purbantoro, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 17 November 2020 dan tanggal 06 Juli 2021, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 30 Agustus 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ari Palti Siregar, S.T., S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat serta kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Boko, S.H., M.H.

Purnawan Narsongko, S.H.

Agung Purbantoro, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ari Palti Siregar, S.T., S.H., M.H.

Halaman 55 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 658/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Perincian biaya:

PNBP	Rp 30.000,00
Biaya Proses	Rp 75.000,00
Panggilan	Rp 650.000,00
PBBP P	Rp -
PNBP T	Rp 10.000,00
Penggandaan Berkas	Rp 37.500,00
Redaksi	Rp 10.000,00
<u>Materai</u>	<u>Rp 20.000,00 +</u>
Jumlah	Rp.832.500,00

(delapan ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah)