



P U T U S A N
Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata khusus sengketa konsumen pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

PT. BUMI PERSADA DAMAI, diwakili oleh Direktur Utama berkedudukan di Komplek Pertokoan Artha Gading Blok C. Nomor 15-16, Kelapa Gading Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Atmajaya Salim, SH. dan Ari Fitriana, SH, Para Advokat pada Kantor Hukum ATMAJAYA SALIM & CO. beralamat di SME Tower Lt. 16 Jalan Gatot Subroto Kav. 94 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2012, sebagai Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi I dahulu Pemohon Keberatan;

m e l a w a n

FIRMAN HARIS YUSUF, bertempat tinggal di Perum Bumiyagara F9 Nomor 9 RT. 011 RW. 22, Kelurahan Mustika Jaya, Bekasi Timur, sebagai Termohon Kasasi II juga Pemohon Kasasi II dahulu Termohon Keberatan;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan telah mengajukan keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 tanggal 18 September 2012 yang amarnya sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Pemohon sebagian;
- Menyatakan batal Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat atas Ruko Blok B2 Nomor 8E dan Ruko Blok B2 Nomor 8C;
- Menghukum Tergugat untuk memberikan ganti rugi alas pengembalian Ruko Blok 82 Nomor 6E kepada Penggugat sebesar Rp500.00.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan pengembalian Ruko Blok 82 Nomor 8C kepada Penggugat sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

Menghukum Tergugat untuk memberi ganti rugi kepada Penggugat atas biaya transport dan biaya telepon sebesar Rp3.200.000.00 (tiga juta dua ratus ribu rupiah);

Hal. 1 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013



Bahwa, terhadap amar putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen tersebut, Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan telah mengajukan keberatan di muka persidangan Pengadilan Negeri Bekasi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa, terhadap Putusan tersebut, Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon telah menerima fisik Salinan Putusan Arbitrase Nomor 001/A/BPSK/IX/2012 pada Hari Rabu tanggal 19 September 2012 jam 10.00 WIB dari pihak Sekretariat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, namun dalam Tanda Terima Salinan Putusan tersebut dicantumkan tanggal 18 September 2012 (Bukti PK-2);
- 2 Bahwa, Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon mengajukan Pemohonan Keberatan ke Pengadilan Negeri Bekasi dikarenakan Termohon Keberatan/semula Penggugat-Pemohon selaku konsumen berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bekasi; sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen ("Perma Nomor 01 Tahun 2006") yang mengatur sebagai berikut:
"Keberatan terhadap Putusan BPSK dapat diajukan balk oleh Pelaku Usaha dan/atau Konsumen kepada Pengadilan Negeri di tempat kedudukan hukum konsumen tersebut";
- 3 Bahwa Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ("Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999") mengatur sebagai berikut:
"Para Pihak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setela menerima pemberitahuan putusan tersebut";
- 4 Bahwa Pasal 5 ayat (1) Perma Nomor 01 Tahun 2006 mengatur sebagai berikut:
"Keberatan diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak Pelaku Usaha atau Konsumen menerima pemberitahuan putusan BPSK";
- 5 Bahwa "hari" yang dimaksud berdasarkan Pasal 1 angka 4 Perma Nomor 01 Tahun 2006, yaitu hari kerja;
- 6 Bahwa, Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon dengan ini hendak mengajukan Permohonan Keberatan pada tanggal Rabu 3 Oktober 2012; dimana tanggal tersebut masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang diatur dalam Pasal 56 ayat (2) Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 jo. Pasal 5 ayat (1) Perma Nomor 01 Tahun 2006;

- 7 Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon telah memenuhi ketentuan dan tenggang waktu sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 56 ayat (2) Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 jo. Pasal 5 ayat (1) Perma Nomor 01 Tahun 2006, sehingga sudah sepatutnya diterima;

Bahwa, Pasal 6 ayat (3), (4) dan (5) Perma Nomor 01 Tahun 2006 mengatur sebagai berikut:

"(3) Keberatan terhadap putusan arbitrase BPSK dapat diajukan apabila memenuhi persyaratan pembatalan putusan arbitrase sebagaimana diatur dalam Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu:

- a Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;
 - b Setelah putusan arbitrase BPSK diambil ditemukan bukti yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh pihak lawan; atau
 - c Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa;
- 4 Dalam hal keberatan diajukan atas dasar sebagaimana dimaksud ayat (3), Majelis Hakim dapat mengeluarkan pembatalan putusan BPSK;
 - 5 Dalam hal keberatan diajukan atas dasar alasan lain di luar ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (3), Majelis Hakim dapat mengadili sendiri sengketa konsumen yang bersangkutan";

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka keberatan-keberatan dalam Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon akan mengacu pada ketentuan-ketentuan Pasal 6 ayat (3), (4) dan (5) Perma Nomor 01 Tahun 2006 tersebut;

Berikut adalah keberatan-keberatan dan alasan-alasan serta dasar hukum pengajuan Permohonan Keberatan, sebagai berikut:

Hal. 3 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013

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)



Bagian-I

Dalam Putusan Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 terdapat penyebutan pihak yang membingungkan dan tidak sesuai dengan hukum acara perdata yang lazim berlaku secara Umum

- 1 Bahwa dalam Putusan Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 (*vide* Bukti PK-1), Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menggunakan penyebutan pihak dengan penyebutan Penggugat "Tergugat, 'Pemohon dan "Termohon";
- 2 Bahwa penyebutan-penyebutan tersebut cukup membingungkan dan pada prinsipnya tidak pernah ditemukan dalam suatu putusan karena penyebutan yang bermacam-macam tersebut tidak sesuai dengan hukum acara perdata yang lazim berlaku secara umum;
- 3 Bahwa, untuk mempermudah Pemohon Keberatan menyampaikan keberatan dan alasan hukum pengajuan Permohonan Keberatan ini, maka penyebutan para pihaknya adalah sebagai berikut:
 - PT. Bumi Persada Damai sebagai Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon;
 - Sdr. Firman Haris Yusuf sebagai Termohon Keberatan/semula Penggugat – Pemohon;

Bagian II

Keberatan Ke-1

Pihak Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah melanggar ketentuan Pasal 56 ayat (2) Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999, terkait penyerahan Putusan Nomor 001/A/BPSK DKI/IX/2012

- 4 Bahwa Putusan Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 (*vide* Bukti PK-1) dibacakan Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 18 September 2012, yang dihadiri oleh pihak. Penggugat (prinsipal) dan pihak Tergugat (kuasa hukumnya);
- 5 Bahwa Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999) mengatur sebagai berikut:

“Para pihak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah menerima pemberitahuan putusan tersebut”;
- 6 Bahwa setelah putusan dibacakan pada tanggal 18 September 2012, Pemohon Keberatan/semula Tergugat - Termohon belum diberikan salinan Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012, kemudian pihak Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menyatakan bahwa salinan putusan baru dapat diambil esok hari tanggal 19 September 2012, dikarenakan terdapat beberapa revisi dari Majelis Hakim;

- 7 Bahwa kemudian pada tanggal 19 September 2012, pukul 10.00 W113, Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon melalui kuasa hukumnya menanda-tangani Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan menerima fisik salinan putusan tersebut Tanda Terima Salinan Putusan tersebut dicantumkan tanggal 18 September 2012 (*vide* Bukti PK-2);
- 8 Bahwa, tindakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang pada faktanya menyerahkan salinan putusan pada tanggal 13 September 2012, namun pada tanda terima Tanda Terima Salinan Putusan tersebut dicantumkan tanggal 18 September 2012 (*vide* Bukti PK-2) jelas telah melanggar Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengenai penyerahan salinan putusan, dan sudah tentu juga menghilangkan 1 (satu) hari kerja yang merupakan hak yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 kepada Pemohon Keberatan semula Tergugat-Termohon untuk dapat mengajukan Permohonan Keberatan ini;

Dengan kata lain, hal ini juga dapat dikulifisir sebagai “pemalsuan keadaan”, dimana dalam Tanda Terima Salinan Putusan tersebut dicantumkan tanggal 18 September 2012 (*vide* Bukti PK-2), padahal pada kenyataannya diserahkan/diterima pada tanggal 19 September 2012;

Bagian-III

KEBERATAN-KE-2

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah melanggar ketentuan Pasal 55 Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 dan Pasal 122 HIR

- 9 Bahwa Pasal 55 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengatur sebagai berikut:
"Badan penyelesaian sengketa konsumen wajib mengeluarkan putusan paling lambat dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah gugatan diterima";
- 10 Bahwa Formulir Permohonan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang diajukan Termohon Keberatan/semua Penggugat-Pemohon didaftarkan pada tanggal 30 Januari 2012 dengan Nomor Registrasi 003/REG/BPSK-DKI/II/2012 (Bukti PK-3);

Hal. 5 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013

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)



11 Bahwa Pra Sidang Pertama diselenggarakan pada tanggal 23 Februari 2012 (Bukti PK-4a), Pra Sidang Kedua pada tanggal 8 Maret 2012 (Bukti PK-4b), kemudian sidang berikutnya pada 15 Maret 2012 (Bukti PK-4d);

Bahwa pada sidang tanggal 22 Maret 2012 disepakati penyelesaian diselesaikan melalui mekanisme Arbitrase dan pars pihak melakukan pemilihan Wakil Arbiter (Bukti PK-4e);

Bahwa sesuai dengan mekanisme Arbitrase, maka wakil arbiter lah yang memeriksa dan kemudian memutus perkara *a quo*;

12 Bahwa terhitung sejak tanggal 22 Maret 2012, Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon menunggu hasil putusan Arbitrase dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta; yang sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, wajib mengeluarkan putusan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak gugatan diterima;

13 Bahwa, hingga batas waktu yang ditentukan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tersebut, bahkan hampir tidak ada kejelasan atas perkara tersebut selama 5 (lima) bulan. Pada tanggal 17 September 2012, berdasarkan surat panggilan pembacaan keputusan No : 008/PS/BPSK-DKI/XI/2012 tanggal 17 September 2012 (Bukti PK-5), Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mernanggil Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Pemohon untuk menghadiri acara Pembacaan Keputusan pada hari Selasa 18 September 2012;

Ketentuan Pasal 122 HIR, yang menyatakan:

"Dalam menentukan hari persidangan, ketua hendaklah mengingat jauhnya tempat diam atau tempat tinggal kedua belah pihak dari tempat pengadilan negeri bersidang, dan waktu antara hari pemanggilan kedua belah pihak dan hari persidangan lamanya tidak boleh kurang dari tiga hari kerja, kecuali jika perkara itu perlu benar lekas diperiksa dan hal itu disebutkan dalam surat perintah itu. (IR. 118,390, 391.)"

Jarak waktu dari surat pemanggilan ke hari sidang yang hanya 1 (satu) hari jelas melanggar hukum acara yang berlaku yang sudah tentu mengakibatkan panggilan sidang tersebut cacat formil, tidak patut dan tidak sah;

14. Bahwa terbitnya putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 (*vide* Bukti PK-1) telah jauh melebihi jangka waktu yang ditentukan oleh Pasal 55 Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999. Sehingga jelas dan nyata Badan Penyelesaian Sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah melanggar ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah jelas dan terang bahwa terdapat pelanggaran formil yang dilakukan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yaitu pelanggaran Pasal 122 HIR mengenai pemanggilan hari sidang yang cacat formil, tidak patut dan tidak sah; serta pelanggaran Pasal 55 Undang - Undang Nomor 8 tahun 1999 mengenai penerbitan putusan yang melebihi jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah gugatan diterima. Sehingga sudah layak, patut dan sepantasnya Majelis Hakim yang Mulia Pengadilan Negeri Bekasi membatalkan Putusan BPSK DKI tanggal 18 September Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 yang dimohonkan Keberatan ini;

Bagian-IV

KEBERATAN-KE-3

Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam memeriksa, mengadili dan memutus Putusan Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 tidak menerapkan secara tepat asas hukum acara yang berlaku yaitu Asas *audi et alteram partem*;

15. Bahwa dalam hukum acara yang berlaku universal, dikenal asas hukum yaitu Asas *audi et alteram partem* (dalam bahasa Latin) atau *horen van bijde partijen* (dalam bahasa Belanda) yang artinya "mendengarkan dua belah pihak" atau mendengarkan juga pendapat atau argumentasi pihak yang lainnya sebelum hakim menjatuhkan putusan;

16 Bahwa asas hukum tersebut mengandung filosofi dimana seorang hakim harus memberikan perhatian, perlakuan, kesempatan, kedudukan yang sama dan seimbang antara pihak pihak yang bersengketa; hakim wajib untuk mendengarkan dan mempertimbangkan pembelaan dari pihak yang disangka atau didakwa melakukan suatu tindakan yang melanggar hukum guna menemukan kebenaran materil dalam suatu perkara yang diadilinya.

17 Bahwa Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon menolak dengan tegas seluruh pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam Putusan Nomor 001/A/BPSKOKI/IX/2012 (*vide* Bukti PK-1), karena seluruh pertimbangan hukum tersebut tidak mencerminkan keseimbangan pengambilan keputusan;

Bagian-V

KEBERATAN-KE-4

Hal. 7 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penerbitan sertifikat HGB Ruko Blok B2 Nomor 8E dan Ruko Blok B2 Nomor 8C BUKAN merupakan kewenangan Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon namun merupakan kewenangan mutlak dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi

18. Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon mengikatkan diri dengan

Termohon Keberatan/semula Penggugat-Pemohon dalam suatu ikatan jual beli Ruko di Perumahan Mutiara Gading Timur yaitu:

- Ruko Blok B2 Nomor 8E dalam Akta Jual Beli Nomor 345/2010 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Joko Suryanto, SH., pada tanggal 29 April 2010 (Bukti PK6a);
- Ruko Blok B2 Nomor 8C dalam Akta Jual Beli Nomor 82/2010 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Joko Suryanto, SH., pada 12 Februari 2010 (Bukti PK-6b);

19 Bahwa setelah dilakukan Akta Jual Beli atas Ruko tersebut, kemudian proses pengurusan seluruh dokumen terkait penerbitan sertifikat Ruko telah dilaksanakan oleh Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon;

20 Bahwa, tahap awal untuk permohonan sertifikat Hak Guna Bangunan Induk adalah dengan melakukan permintaan pelaksanaan pengukuran kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi. Dalam melakukan pengurusan pengukuran dan kemudian proses penerbitan sertifikat HGB Induk yang akan dilanjutkan dengan pemecahan sertifikat untuk setiap Ruko ternyata mengalami kendala, yaitu untuk beberapa Blok Ruko yang mana ternyata Blok B2 dilewati oleh aliran sungai Kali Jambe/Sungai Siluman sehingga diperlukan penataan ulang, berupa pelurusan aliran sungai;

21 Bahwa, Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon terus mengupayakan terbitnya sertifikat HGB Induk dan kemudian sertifikat pecahan untuk setiap Ruko - Ruko yang telah dipasarkan;

22 Bahwa, kondisi dilapangan tersebut sudah diberitahukan kepada Termohon Keberatan/semula Penggugat-Pemohon namun Termohon Keberatan/ semula Penggugat-Pemohon tidak memahami kondisi tersebut dan terus mendesak Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon mengenai penerbitan sertifikat atas kedua ruko tersebut;

23 Bahwa terkait penataan ulang aliran sungai Kali Jambe/Sungai Siluman, Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon memerlukan rekomendasi dari Kepala Dinas Bina Marga dan Tata Air Kota Bekasi. Pemohon Keberatan/ semula Tergugat - Termohon sudah mengajukan permohonan rekomendasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat 02/SBN/LAP/MGT/II/2012 tanggal 22 Februari 2012 (Bukti PK-7a), dan telah terbit rekomendasi dari Kepala Dinas Bina Marga dan tata Air Kota Bekasi berdasarkan Surat Nomor 623/159-Disbimarta/II/2012 tanggal 15 Maret 2012 (Bukti PK-7b);

24 Bahwa secara paralel, Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon juga kembali mengajukan Permohonan HGB Induk kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi berdasarkan surat Nomor 03/SBN/LAP/MGT/II/2012 tanggal 22 Februari 2012 yang diterima oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Bekasi pada tanggal 12 Maret 2012 (Bukti PK-8);

25 Bahwa berdasarkan informasi dari pihak Kantor Pertanahan Kota Bekasi, penerbitan sertifikat pecahan atas setiap Ruko dapat diselesaikan secepat-cepatnya pada bulan November 2012;

26. Bahwa, penerbitan sertifikat atas tanah merupakan kewenangan mutlak dari Kantor Pertanahan setempat berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA") jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Nomor 24 Tahun 1997"), yaitu: Pasal 19 UUPA:

"(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah";

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:

- a pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat."

Pasal 33 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997

"Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama."

Berdasarkan hal-hal sebagaimana yang Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon jabarkan diatas, terbukti jelas bahwa belum terbitnya Sertifikat Ruko Blok B2 Nomor 8E dan Ruko Blok B2 Nomor 8C BUKAN merupakan kewenangan Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon; namun merupakan kewenangan mutlak dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi;

Hal. 9 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013

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)



Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon tidak melakukan wan prestasi atas penerbitan sertifikat Ruko Blok B2 Nomor 8E dan Ruko Blok B2 Nomor 8C kepada Termohon Keberatan/semula Penggugat-Pemohon

29. Bahwa, Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon keberatan dan menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada halaman 4, sebagai berikut :

"menimbang, bahwa Tergugat berjanji akan menyerahkan sertifikat ke 2 (dua) ruko tersebut akan diberikan kepada Penggugat dalam waktu 18 bulan;

Ke 2 (dua) ruko tersebut dibeli oleh Penggugat, Ruko Blok B2 Nomor 8C dibeli pada tanggal 16 Desember 2009 dan Ruko Blok B2 Nomor 8E dibeli pada tanggal 24 Januari 2010, ternyata sertifikat ke 2 (dua) ruko tersebut tidak dapat diserahkan sampai gugatan diajukan di BPSK Pemerintah provinsi DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa Tergugat tetap melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan janji (wan prestasi), hal ini dilihat dari Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah melanggar Pasal 8 ayat 1 huruf f dan/atau melanggar Pasal 16, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8 ayat (1) huruf (f):

"Tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut"

Pasal 16:

"Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pemesanan dilarang untuk:

- a Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
- b tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi;

30 Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tersebut jelas keliru dan salah serta menyesatkan karena Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon tidak pernah memberikan janji mengenai tenggang waktu penerbitan kedua sertifikat Ruko tersebut. Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon hanya menyampaikan informasi yang Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon dapatkan dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 31 Bahwa, dalam Akta Jual Beli Nomor 345/2010 (*vide* Bukti PK-6a) dan Akta Jual Beli Nomor 82/2010 (*vide* Bukti PK-6b), tidak ada satupun klausula yang merupakan janji mengenai tenggang waktu penyelesaian sertifikat HGB kedua Ruko tersebut. Lalu dengan dasar apa Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon dinyatakan wan prestasi??. Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon dengan tegas menyatakan tidak pernah melakukan wan prestasi kepada Termohon Keberatan/semula Penggugat-Pemohon;
- 32 Bahwa, sebagaimana Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon jelaskan pada Bagian V — Keberatan ke-4, kewenangan penerbitan sertifikat atas tanah merupakan kewenangan mutlak dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi berdasarkan Pasal 19 UUPA jo. Pasal 33 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon tidak bisa, tidak mungkin, dan tidak memiliki kewenangan untuk menjanjikan waktu penerbitan sertifikat; hal tersebut merupakan kewenangan mutlak Kantor Pertanahan Kota Bekasi;
- 33 Bahwa, Pasal 8 ayat (1) huruf (f) dan Pasal 16 tersebut tidak dapat diterapkan dalam permasalahan ini, karena Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon tidak melakukan kesengajaan/kelalaian dalam hal penerbitan sertifikat Ruko-Ruko tersebut. Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Pemohon sebagai pelaku usaha hingga saat ini terus mengupayakan penerbitan 2 (dua) sertifikat milik Termohon Keberatan/semula Penggugat-Pemohon; namun demikian kembali bahwa penerbitan sertifikat merupakan kewenangan mutlak dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi;
- 34 Bahwa, Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam Putusan Nomor 00 1/A/BPSK-DKI/IX/2012 (*vide* Bukti PK-1) tidak ada satupun diktum putusan yang menyatakan Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon sebagai pihak yang melakukan wanprestasi; oleh karena itu tidaklah mungkin Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memerintahkan Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Termohon Keberatan/semula Penggugat-Pemohon;
- 35 Bahwa, adanya diktum putusan mengenai hukuman membayar ganti rugi adalah sangat terkait dengan diktum putusan yang menyatakan seseorang melakukan wanprestasi. Seseorang dapat dihukum untuk membayar ganti rugi setelah terbukti secara sah bahwa ia melakukan wan prestasi (1243 KUHPdata). Tidak adanya diktum mengenai wan prestasi tersebut membuat diktum mengenai ganti rugi tersebut menjadi tidak memiliki dasar hukum. Sehingga sudah layak, patut dan
- Hal. 11 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013

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

sepantasnya Majelis Hakim yang Mulia Pengadilan Negeri Bekasi membatalkan Putusan BPSK DKI tanggal 18 September Nomor 00 1/A/BPSK-DKI/IX/2012 yang dimohonkan keberatan ini;

Bagian-VII

KEBERATAN-KE-6

Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta secara sepihak menyatakan bahwa Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon mengabaikan Hak daripada Termohon Keberatan/semula Penggugat-Pemohon

36 Bahwa, Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon keberatan dan menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada halaman 4, sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa hak konsumen menurut Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 dalam melakukan transaksi barang dan/atau jasa dengan pelaku usaha adalah antara lain:

Pasal 4 huruf (a):

"Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa",

Pasal 4 huruf (h):

kompensasi, ganti kerugian dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya";

Menimbang, bahwa selama Tergugat belum dapat menyerahkan atas ke 2 (dua) sertifikat ruko tersebut kepada Penggugat, maka hak-hak Penggugat selaku Konsumen sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 4 huruf (a) diabaikan oleh Tergugat dan Penggugat selaku Konsumen berdasarkan Pasal 4 huruf (h) tersebut di atas mempunyai hak untuk menuntut ganti rugi"

37 Bahwa, Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta secara sepihak menyatakan bahwa Pemohon Keberatan/Tergugat-Termohon mengabaikan Hak dari pada Termohon Keberatan/semula Penggugat-Pemohon tanpa memperhatikan informasi yang disampaikan di persidangan;

38 Bahwa, Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon hingga saat ini terus menerus mengurus dan mengusahakan agar penerbitan sertifikat yang merupakan hak daripada Termohon Keberatan/semula Penggugat-Pemohon segera selesai. Inilah bukti nyata bahwa Pemohon Keberatan/



semula Tergugat-Termohon tidak sekalipun mengabaikan hak-hak konsumen. Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah keliru menilai Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon;

Bagian-VIII

KEBERATAN-KE-7

Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Menggunakan Fakta Hukum Yang Palsu dalam menyusun pertimbangan hukumnya;

39 Bahwa, Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon keberatan dan menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada halaman 5, sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa menurut keterangan Penggugat dalam persidangan tanggal 15 Maret 2012, bahwa Tergugat yang diwakili oleh Sdr. Heri dari PT. Bumi Persada Damai (Developer ISM) menawarkan pembelian kembali ruko (*buy back*) untuk Ruko Blok 82 Nomor 8E seharga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan untuk ruko Blok 82 Nomor 8E seharga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah)";

40 Bahwa pertimbangan hukum tersebut salah, keliru dan menyesatkan karena tidak sesuai dengan fakta persidangan yang terjadi dan karenanya merupakan fakta hukum yang PALSU. Dalam persidangan tanggal 15 Maret 2012 (*vide* Bukti PK-4c), Sdr. Heri dari PT. Bumi Persada Damai (Developer ISPI) tidak hadir dalam persidangan tersebut. Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon diwakili oleh Kuasa hukumnya;

41 Bahwa, Sdr. Heri dalam Surat Penyataannya (*vide* Bukti PK-9) juga menegaskan bahwa tidak pernah mengatakan dan menyatakan penawaran membeli kembali (*buy back*) atas Ruko Blok B2 Nomor 8E seharga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan Blok B2 Nomor 8C seharga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) kepada Sdr. Sdr. Firman Haris Yusuf;

42 Bahwa, Jelas dan nyata Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menggunakan fakta hukum yang PALSU dalam menyusun pertimbangan hukum. Sehingga sudah layak, patut dan sepatasnya Majelis Hakim yang Mulia Pengadilan

Hal. 13 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Bekasi membatalkan Putusan BPSK DKI tanggal 18 September
Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 yang dimohonkan keberatan ini;

Bagian IX

KEBERATAN KE-8

Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta KELIRU dalam mengabulkan permintaan ganti rugi sebesar Rp3.200.000,00 (tiga juta dua ratus ribu rupiah) karena Termohon Keberatan/semula Penggugat-Pemohon tidak disertai bukti-bukti pendukung yang sah.

43 Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada halaman 5, menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa Penggugat juga menuntut ganti rugi yang nyata dialami yaitu dengan mengeluarkan biaya transport dan telepon untuk mempertanyakan dan menagih sertifikat atas ke 2 (dua) ruko tersebut sebesar Rp3.200.000,00 tuntutan ganti rugi dari kerugian nyata ini juga dapat dikabulkan";

44 Bahwa, Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon menolak dengan tegas mengenai ganti rugi yang dimintakan Termohon Keberatan/semula Penggugat-Pemohon, karena dalam persidangan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Termohon Keberatan/semula Penggugat-Pemohon tidak pernah memberikan bukti-bukti yang cukup valid untuk setiap nominal yang dituntut ganti rugi tersebut (Bukti PK-10), oleh karenanya sudah sepatutnya permintaan ganti rugi tersebut ditolak karena tidak memiliki dasar yang kuat;

45 Bahwa, hal tersebut diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna";

Bagian X

KEBERATAN KE-9

Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah memutus MELAMPAUI KEWEENANGNYA dalam Putusan Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

001/A/BPSK-DKI/IX/2012 dengan membatalkan akta otentik yang bukan merupakan kewenangannya

46 Bahwa, Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sudah diatur secara limitatif dalam Pasal 52 Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999, yang mengatur sebagai berikut:

Tugas dan wewenang badan penyelesaian sengketa konsumen meliputi:

- a melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
- b memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- d melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-undang ini;
- e menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- f melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- h memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-undang ini;
- i meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;
- j mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- k memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
- l memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- m menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-undang ini;

47 Bahwa, pada petitum Putusan Nomor 001/A/BPSK-DKUIX/2012, dinyatakan sebagai berikut:

MEMUTUSKAN:

- Mengabulkan gugatan Pemohon sebagian;

Hal. 15 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan batal Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat atas Ruko Blok 82 Nomor BE dan Ruko Blok 82 Nomor 8C;
- Menghukum Tergugat untuk memberikan ganti rugi atas pengembalian Ruko Blok 82 Nomor SE kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan pengembalian Ruko Blok 82 Nomor 8C kepada Penggugat sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- Menghukum Tergugat untuk memberi ganti rugi kepada Penggugat atas biaya transport dan biaya telepon sebesar Rp3.200.000,00 (tiga juta dua ratus ribu rupiah);

48 Bahwa, Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon menilai bahwa Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah memutus MELAMPAUI KEWEWENANGNYA dalam Putusan Nomor 001/A/BPSKDKI/IX/2012. Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan suatu Akta Jual Beli yang merupakan Akta Notariil sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 52 Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999.

49 Bahwa, Akta Jual Beli, merupakan akta otentik (Pasal 1868 KUHPerdara) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang merupakan perikatan suatu perbuatan hukum antara dua subjek hukum yang namanya tercantum didalamnya. Pembatalan terhadap akta harus diajukan ke muka Pengadilan dan hanya oleh salah satu pihak yang terikat dalam akta tersebut (Pasal 1266 KUHPerdara).

50 Bahwa, dalam Akta Jual Beli Nomor 345/2010 (*vide* Bukti PK-6a) dan Akta Jual Beli Nomor 82/2010 (*vide* Bukti PK-6b), Pasal 5 menyatakan sebagai berikut:

"Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bekasi";

51 Bahwa, oleh karena itu Pembatalan terkait atas Akta Jual Beli Nomor 345/2010 (*vide* Bukti PK-6a) dan Akta Jual Beli Nomor 82/2010 (*vide* Bukti PK-6b), hanya dapat dilakukan oleh para pihak yang terikat dalam akta tersebut, dan pembatalannya diajukan ke Pengadilan Negeri Bekasi.



Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan akta tersebut;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah jelas dan terang bahwa Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, telah melampaui kewenangannya dengan membatalkan akta otentik yang bukan merupakan kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 52 Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999;

Bagian XI

KEBERATAN KE-10

Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah memutus MELAMPAUI KEWEWENANGNYA dalam Putusan Nomor 001/A/BPSK-DKUIX/2012 dengan menjatuhkan ganti rugi yang tidak sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999.

52 Bahwa, mengenai petitum mengenai ganti rugi pengembalian Ruko Blok B2 Nomor 8E kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan pengembalian Ruko Blok B2 Nomor 8C kepada Penggugat sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah); Pemohon Keberatan/semula TergugatTermohon juga menganggap Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah memutus MELAMPAUI KEWEWENANGNYA;

53 Bahwa, Pasal 19 ayat (2) Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengatur sebagai berikut:

"(2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

54 Bahwa, Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah melampaui kewenangannya memutus mengenai ganti rugi yang jelas telah diatur limitatif dalam Pasal 19 ayat (2) tersebut;

55 Bahwa, dalam Akta Jual Beli Nomor 345/2010 (*vide* Bukti PK-6a) dinyatakan sebagai berikut:

"Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

Hal. 17 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013



- a Jual Beli ini dilakukan dengan harga Rp162.800.000,00 (seratus enam puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah)"

dan kemudian dalam Akta Jual Beli Nomor 82/2010 (vide Bukti PK-6b), dinyatakan sebagai berikut:

"Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

- b Jual Beli ini dilakukan dengan harga Rp158.600.000,00 (seratus lima puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah)";

- 56 Bahwa sungguh tidak sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999, jika dinyatakan ganti rugi yang dapat berupa pengembalian uang, namun ternyata Majelis Hakim Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memutus dengan nominal yang jauh lebih besar dengan uang yang Termohon Keberatan/semula Penggugat-Pemohon serahkan sebelumnya kepada Pemohon Keberatan semula Tergugat-Termohon;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah jelas dan terang bahwa Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, telah melampaui kewenangannya dengan menjatuhkan ganti rugi yang tidak sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999;

Bahwa, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Pemohon Keberatan mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar memberi putusan sebagai berikut:

MENGADILI

- 1 Mengabulkan Permohonan Keberatan Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon sebagai Pelaku Usaha yang beriktikad baik;
- 3 Membatalkan Putusan Sedan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tertanggal 18 September 2012, Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 dimohonkan keberatan;

MENGADILI SENDIRI

- Menolak permohonan arbitrase Pemohon, Sdr. Firman Haris Yusuf untuk seluruhnya;
- Menyatakan belum terbitnya sertifikat atas Ruko Blok B2 Nomor 8E dan Ruko Blok B2 Nomor 8C bukanlah kesalahan dan tidak dapat dibebankan kepada Termohon, PT. Bumi Persada Damai; karena penerbitan sertifikat atas Ruko



Blok B2 Nomor 8E dan Ruko Blok B2 Nomor 8C merupakan kewenangan mutlak dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi;

- Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, terhadap keberatan tersebut, Pengadilan Negeri Bekasi telah memberi putusan Nomor 337/PDT.G/2012/PN.BKS tanggal 10 Desember 2012 yang amarnya sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan keberatan Pemohon Keberatan untuk sebagian;
- 2 Membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 tanggal 18 September 2012;

MENGADILI SENDIRI:

- 1 Menyatakan Pemohon Keberatan telah melakukan *wanprestasi*;
- 2 Menyatakan batal Akta Jual Beli Nomor 82/2010 tanggal 12 Februari 2010, atas Ruko B2 Nomor 8C dan Akta Jual Beli Nomor 345/2010 tanggal 29 April 2010 atas Ruko B2-No. 8E;
- 3 Menghukum Pemohon Keberatan untuk memberikan ganti rugi kepada Termohon Keberatan atas pengembalian Ruko B2 Nomor 8C sebesar Rp318.660.000,00 (tiga ratus delapan belas juta enam ratus enam puluh ribu rupiah) dan Ruko B2 Nomor 8E sebesar Rp318.660.000,00 (tiga ratus delapan belas juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);
- 4 Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp341.000,00 (tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);
- 5 Menolak keberatan Pemohon Keberatan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut telah diucapkan dengan hadirnya Pemohon Keberatan/Pengadu pada tanggal 10 Desember 2012, terhadap putusan tersebut, Pemohon Kasasi I dahulu Pemohon Keberatan/Pengadu dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2012 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Desember 2012, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 337/Pdt.G/2012/PN.Bks, Jo. Nomor 59/Akta.K/Pdt/2012 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Desember 2012;

Bahwa, setelah itu, oleh Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II dahulu Termohon Keberatan/Teradu yang pada tanggal 4 Januari 2013 telah disampaikan

Hal. 19 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salinan memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Pengadu, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 20 Februari 2013; Menimbang, bahwa permohonan kasasi I *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi I tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut telah diucapkan dengan hadirnya Pemohon Keberatan/Pengadu pada tanggal 10 Desember 2012, terhadap putusan tersebut, Pemohon Kasasi II dahulu Termohon Keberatan/Teradu mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Desember 2012, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 337/Pdt.G/2012/PN.Bks, Jo. Nomor 59/Akta.K/Pdt/2012 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Desember 2012;

Bahwa, setelah itu, oleh Termohon Kasasi II juga Pemohon Kasasi I dahulu Pemohon Keberatan/Pengadu yang pada tanggal 13 Februari 2013 telah disampaikan salinan memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Pengadu, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 21 Februari 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI:

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dahulu Pemohon Keberatan dan Pemohon Kasasi II dahulu Termohon Keberatan pada pokoknya sebagai berikut;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi I:

BAGIAN-I

AMAR PUTUSAN BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN
PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA NOMOR 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 jo.
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS
TERTANGGAL 10 DESEMBER 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Amar Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor 001/A/BPSK-DKI/
IX/2012 tanggal 18 September 2012, berbunyi sebagai berikut:

MEMUTUSKAN:

- Mengabulkan gugatan Pemohon sebagian;
 - Menyatakan batal Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat atas Ruko Blok B2 Nomor 8E dan Ruko Blok B2 Nomor 8C;
 - Menghukum Tergugat untuk memberikan ganti rugi atas pengembalian Ruko Blok B2 Nomor 8E kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan pengembalian Ruko Blok B2 Nomor 8C kepada Penggugat sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
 - Menghukum Tergugat untuk memberi ganti rugi kepada Penggugat atas biaya transport dan biaya telepon sebesar Rp3.200.000,00 (tiga juta dua ratus ribu rupiah);
- 2 Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 tanggal 18 September 2012 tersebut, Pemohon Kasasi telah mengajukan Permohonan Keberatan pada tanggal 3 Oktober 2012, dan telah teregister dengan nomor perkara No.: 337/Pdt.G/2012/PN.BKS. Dalam Permohonan Keberatan tersebut terdapat 10 (sepuluh) point keberatan yang diajukan;

Pengadilan Negeri Bekasi telah memeriksa dan memutuskan perkara Permohonan Keberatan tersebut dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

- 1 Mengabulkan keberatan Pemohon Keberatan untuk sebagian;
- 2 membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta Nomor: 001/A/BPSK-DIZI/I2C/2012 tanggal 18 September 2012;

MENGADILI SENDIRI

- 1 Menyatakan Pemohon Keberatan telah melakukan wanprestasi;
- 2 Menyatakan batal Akta Jual Beli Nomor 82/2010 tanggal 12 Februari 2010, atas Ruko B2 Nomor 8C dan Akta Jual Beli Nomor 345/2010 tanggal 29 April 2010 atas Ruko B2-No. 8E;

Hal. 21 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013

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)



- 3 menghukum pemohon Keberatan untuk memberikan ganti rugi kepada Termohon Keberatan atas pengembalian Ruko B2 Nomor 8C sebesar Rp318.660.000,00 (tiga ratus delapan belas juta enam ratus enam puluh ribu rupiah) dan Ruko B2 Nomor 8E sebesar Rp318.660.000,00 (tiga ratus delapan belas juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);
 - 4 menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp341.000,00 (tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);
 - 5 Menolak keberatan Pemohon Keberatan selain dan selebihnya;
3. Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/ PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012 tersebut, Pemohon Kasasi berpendapat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa, mengadili dan menyusun Putusan tersebut telah melakukan kekeliruan dan/atau kesalahan penerapan hukum dalam memberikan pertimbangan hukum atas 10 (sepuluh) point keberatan yang diajukan; Pemohon Kasasi akan menjabarkan kekeliruan dan/atau kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi sebagai berikut:

BAGIAN II

MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BEKASI SALAH DAN/KELIRU MENERAPKAN HUKUM DALAM MEMPERTIMBANGKAN KEBERATAN ANGKA 1 DAN ANGKA 2

- 4 Bahwa, dalam Keberatan angka 1, pada intinya Pemohon Kasasi menyatakan bahwasanya Pihak Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah melanggar ketentuan Pasal 56 ayat (2) Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999, terkait penyerahan Putusan Nomor 001/A/BPSKDKI/IX/2012;
Pihak Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang pada faktanya menyerahkan salinan putusan pada tanggal 19 September 2012, namun pada Tanda Terima Salinan Putusan tersebut dicantumkan tanggal 18 September 2012. Hal tersebut jelas telah melanggar Pasal 56 ayat (2) Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengenai penyerahan salinan putusan, dan sudah tentu juga menghilangkan 1 (satu) hari kerja yang merupakan hak Pemohon Kasasi yang diamanatkan Undang - Undang Nomor 8 tahun 1999;
- 5 Bahwa, dalam Keberatan angka 2, pada intinya Pemohon Kasasi menyatakan: bahwasanya Pihak Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah melanggar ketentuan Pasal 55 Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 dan Pasal 122 HIR;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah melakukan pelanggaran aturan formil Pasal 55 Undang - Undang Nomor 8 tahun 1999 mengenai penerbitan putusan yang melebihi jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah gugatan diterima; serta melakukan pelanggaran aturan formil Pasal 122 HIR mengenai pemanggilan hari sidang yang cacat formil karena kurang dari 3 (tiga) hari kerja

6 Bahwa, Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 37, paragraph ke 3 dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012, adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap dalil keberatan Pemohon Keberatan angka 1 dan angka 2, menurut Majelis Hakim telah sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat (2) dan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, sehingga keberatan-keberatan tersebut haruslah ditolak;

7 Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan hukum dalam pertimbangan hukum-nya yang menyatakan bahwasanya menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor 001/A./BPSK-DICI/IX/2012 tanggal 18 September 2012 telah sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat (2) dan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen;

8 Bahwa, Keberatan angka 1 jelas dan nyata serta terbukti berdasarkan Bukti PK-1, PK-2, PK-12, dimana Pihak Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah melanggar Pasal 56 ayat (2) Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999, yang pada faktanya menyerahkan salinan putusan pada tanggal 19 September 2012, namun pada Tanda Terima Salinan Putusan tersebut dicantumkan tanggal 18 September 2012;

Bahwa, Keberatan angka 2 jelas dan nyata serta terbukti berdasarkan Bukti PK-1, PK-3, PK-4a, PK-4b, PK-4c, PK-4d, PK-4e dan Pk-5, dimana Pihak Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah melakukan pelanggaran aturan formil Pasal 55 UTJ Nomor 8 Tahun 1999 mengenai penerbitan putusan yang melebihi jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja setelah gugatan diterima; serta melakukan pelanggaran aturan formil Pasal 122 HIR mengenai pemanggilan hari sidang yang cacat formil karena kurang dari 3 (tiga) hari kerja;

Hal. 23 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013

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)



- 9 Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi seharusnya *-quod non-* menerapkan ketentuan Pasal 56 ayat (2) dan Pasal 55 Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 serta Pasal 122 HIR. Ketentuan-ketentuan formal tersebut sungguh penting dalam pelaksanaan Hukum Acara Perdata sebagaimana tujuan utama Hukum Acara Perdata untuk mencapai dan/atau menemukan kebenaran formil dalam suatu permasalahan hukum;
- 10 Bahwa, kesalahan dan/atau kekeliruan penerapan hukum yang dilakukan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi sungguh sangat fatal karena dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang demikian ini sudah pasti menigikan kepentingan hukum Pemohon dalam perkara *a quo*; dan tentunya dapat pula menjadi preseden buruk dimasa yang akan datang dimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri membenarkan kekeliruan formil yang dilakukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen;

Berdasarkan hal-hal yang Pemohon Kasasi jabarkan diatas, maka terbukti bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan hukum dalam memberikan Pertimbangan Hukum halaman 37, paragraph ke 3 dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012;

Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan hukum dalam memberikan Pertimbangan Hukum halaman 37, paragraph ke 3 dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012, dan kemudian membatalkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 37, paragraph ke 3 dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012, serta menyatakan bahwa Pihak Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah melanggar Pasal 56 ayat (2) dan Pasal 55 Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 serta Pasal 122 HIR;

BAGIAN III

MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BEKASI SALAH DAN/KELIRU MENERAPKAN HUKUM DALAM MEMPERTIMBANGKAN KEBERATAN ANGKA 3

- 11 Bahwa, dalam Keberatan angka 3, pada intinya Pemohon menyatakan bahwasanya Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam memeriksa, mengadili dan memutus



Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 tanggal 18 September 2012 tidak menerapkan secara tepat asas hukum acara yang berlaku yaitu Asas *audi et alteram partem*;

Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tidak menerapkan secara tepat asas hukum acara yang berlaku yaitu Asas *audi et alteram partem* karena seluruh pertimbangan hukum dalam Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 tanggal 18 September 2012 tidak mencerminkan keseimbangan pengambilan keputusan;

12 Bahwa, Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 37, paragraph ke 4 dan ke 5 dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012, adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap dalil keberatan angka 3, bahwa Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini tidak menerapkan asas Audi et Alteram Parte, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti-bukti: PK-4b=T.3, PK4c=T-4, Pk-4d=T-5, berupa berita acara persidangan BPSK, dimana dalam berita acara tersebut jelas telah terjadi dialog (jawab menjawab) antara pihak Pemohon dan Termohon dan selanjutnya ketika tidak mencapai kesepakatan diantara para pihak, maka mereka sepakat menyelesaikan sengketa melalui Arbitrase dengan masing-masing pihak memilih Arbiter — Arbiternya sebagai wakilnya dipersidangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Bukti PK-4e=T-6), sehingga dengan demikian menurut Majelis keberatan dari Pemohon Keberatan tidak beralasan dan haruslah ditolak pula;

13 Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan hukum dalam pertimbangan hukum-nya yang menyatakan bahwasanya menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, Keberatan dari Pemohon Keberatan tidak beralasan dan haruslah ditolak pula;

14 Bahwa, kembali Pemohon Kasasi menjelaskan dengan singkat mengenai filosofi Asas *audi et alteram partem*. Asas hukum tersebut mengandung filosofi dimana seorang hakim harus memberikan perhatian, perlakuan, kesempatan, kedudukan yang sama dan seimbang antara pihak-pihak yang bersengketa; hakim wajib untuk mendengarkan dan mempertimbangkan pembelaan dari pihak yang

Hal. 25 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013



disangka atau didakwa melakukan suatu tindakan yang melanggar hukum guna menemukan kebenaran materil dalam suatu perkara yang diadilinya;

15 Bahwa, dalam pertimbangan hukum Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX./2012 tanggal 18 September 2012, Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak satu pun mempertimbangkan pembelaan dari pihak Pemohon Keberatan (sekarang Pemohon Kasasi). Pertimbangan hukum Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen tidak mencerminkan keseimbangan pengambilan keputusan;

Berdasarkan hal-hal yang Pemohon Kasasi jabarkan diatas, maka terbukti bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan hukum dalam memberikan Pertimbangan Hukum halaman 37, paragraph ke 5 dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012;

Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat-Termohon) memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan hukum dalam memberikan Pertimbangan Hukum halaman 37, paragraph ke 5 dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012, dan kemudian membatalkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 37, paragraph ke 5 dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012, serta menyatakan bahwa Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam memeriksa, mengadili dan memutus Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor 001/AJBPSK-DKI/IX/2012 tanggal 18 September 2012 tidak menerapkan secara tepat asas hukum acara yang berlaku yaitu asas *audi et alteram partem*;

BAGIAN-IV

**MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BEKASI SALAH DAN/KELIRU
MENERAPKAN HUKUM DALAM MEMPERTIMBANGKAN
KEBERATAN ANGKA 4, ANGKA 5 DAN ANGKA 6**

16 Bahwa, dalam Keberatan angka 4, pada intinya Pemohon Kasasi menyatakan bahwasanya penerbitan sertifikat HGB Ruko Blok B2 Nomor BE dan Ruko Blok B2 Nomor 8C BUKAN merupakan kewenangan Pemohon Keberatan/semula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat-Termohon; namun merupakan kewenangan mutlak dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi;

17 Bahwa, dalam Keberatan angka 5, pada intinya Pemohon Kasasi menyatakan bahwasanya Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon tidak melakukan wan prestasi atas penerbitan sertifikat Ruko Blok B2 Nomor 8E dan Ruko Blok B2 Nomor 8C kepada Termohon Keberatan/semula Penggugat-Pemohon;

18 Bahwa, dalam Keberatan angka 6, pada intinya Pemohon Kasasi menyatakan bahwasanya Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta secara sepihak menyatakan bahwa Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon mengabaikan Hak daripada Termohon Keberatan/semula Penggugat-Pemohon;

19 Bahwa, Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 37, paragraph ke 6 dan ke 7, halaman 38, paragraph ke 1 sampai dengan ke 5, halaman 39, paragraph 1, dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012, adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap dalil keberatan angka 4, yang menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat HGB Ruko Blok B2-8E dan Blok B2-8C bukan kewenangan Pemohon Keberatan, tapi kewenangan mutlak dari kantor Pertanahan Kota Bekasi dan keberatan angka 5, bahwa Pemohon Keberatan tidak melakukan wanprestasi atas penerbitan Sertifikat HGB Ruko Blok B2-8E dan Blok B2-8C kepada Termohon Keberatan, serta dalil keberatan angka 6, Majelis akan mempertimbangkan sebagaimana tersebut dibawah ini:

Menimbang, bahwa benar penerbitan Sertifikat HGB Ruko Blok B2-8E dan Blok B2-8C bukan kewenangan Pemohon Keberatan, tapi itu merupakan kewenangan mutlak dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi, namun sesuai dengan kewajiban Pemohon Keberatan selaku Developer/Pengembang untuk membangun gedung/rukunya juga berkewajiban untuk mengurus penerbitan Sertifikat HGB Ruko Blok B2-8E dan Blok B2-8C pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi dengan cara memenuhi persyaratan-persyaratan untuk penerbitan sertifikatnya, namun kenyataannya walaupun pihak Termohon Keberatan selaku Konsumen telah memenuhi kewajibannya dengan melunasi biaya kedua ruko tersebut (Ruko Blok B2-8E dan B2-8C) termasuk melunasi Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPH7'B) sebagaimana bukti T-18 dan T-19, ternyata sampai dengan tenggang waktu penyerahan Sertifikat Ruko Blok B2-8E dan Blok B2-8C tersebut tanggal 29 Oktober 2011 (1,5 tahun sejak tandatangan AJB Ruko Blok B2-8C

Hal. 27 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013

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 termaut 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)



tanggal 12 Februari 2010 dan AJB Ruko Blok B2-8E tanggal 29 April 2010 sebagaimana bukti PK-6a = Tt- 15 dan bukti PK-6b = T-16), Pemohon Keberatan tidak dapat menyerahkan Sertifikat Ruko Blok B2-8E dan Blok B2-8C tersebut kepada Termohon Keberatan;

Menimbang, bahwa adapun tidak terbitnya Sertifikat Ruko Blok B2-8E dan Blok B2-8C tersebut, karena lokasi tempat bangunan ruko-ruko yang dikembangkan oleh pihak pemohon Keberatan dilewati sungai Kali Jambe/sungai Siluman yang alirannya berkelok-kelok sehingga diperlukan penataan ulang berupa pelurusan aliran sungai dan ketika dilakukan pelurusan sungai maka terjadi perubahan tata ruang lokasi bangunan ruko;

Menimbang, bahwa untuk perubahan tata ruang tersebut perlu adanya Rekomendasi dari Dinas Bina Marga Dan Tata Air Kota Bekasi;

Menimbang, sesuai bukti PK-7a dan bukti PK-7b, ternyata bahwa Permohonan Rekomendasi kepada Dinas Bina Marga Dan Tata Air Kota Bekasi baru diajukan oleh Pemohon Keberatan pada tanggal 22 Februari 2012 dan surat jawaban rekomendasi dari Dinas Bina Marga Dan Tata Air Kota Bekasi tertanggal 15 Maret 2012, serta permohonan HGB nduk Ruko blok B2-8E dan Blok B2-8C bary diajukan oleh Pemohon Keberatan pada Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi pada tanggal 22 Februari 2012 9bukti PK-6) setelah Termohon Keberatan berulang kali menanyakan kepada Pemohon Keberatan perihal terbitnya sertifikat dimaksud; Dengan demikian terbukti bahwa Pemohon keberatan selaku pengembang/Pelaku usaha tidak sungguh-sungguh melaksanakan kewajibannya sebagai pengembang/Pelaku usaha yang baik, akibatnya Sertifikat Ruko Blok B2-8E dan Blok B2-8C tidak terbit pada waktunya, sehingga akibat dari perbuatan Pemohon keberatan tersebut telah merugikan Termohon Keberatan selaku konsumen;

Menimbang, bahwa kewajiban Pelaku Usaha, sesuai ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, antara lain adalah:

- a bertindak baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 8 huruf f undang-undang tersebut, disebutkan pula bahwa Pelaku Usaha dilarang memproduksi dan memperdagangkan barang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut diatas, ternyata Pemohon Keberatan selaku Pelaku usaha tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan apa yang telah disepakatinya, sehingga menurut Majelis Pemohon Keberatan terbukti telah melanggar ketentuan Pasal 7a, b, dan Pasal 8 huruf f Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen, oleh karena itu maka dalil keberatan angka 4, angka 5 dan angka 6 haruslah ditolak;

20 Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan hukum dalam pertimbangan hukum-nya yang menyatakan bahwasanya menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, Pemohon Keberatan selaku Pengembang/Pelaku Usaha tidak sungguhsungguh melaksanakan kewajibannya sebagai Pengembang/Pelaku Usaha yang baik, akibatnya sertifikat ruko Blok B2-8E dan Blok B2-8C tidak terbit pada waktunya, sehingga akibat dari perbuatan Pemohon Keberatan tersebut telah merugikan Termohon Keberatan selaku konsumen;

21 Bahwa, Pemohon Kasasi selaku Pengembang/Pelaku Usaha telah memenuhi seluruh kewajibannya terkait prosedur pengurusan kedua sertifikat ruko tersebut. Namun demikian Pemohon Kasasi sejak awal telah tegas menyatakan bahwa penerbitan sertifikat HGB Ruko Blok B2 Nomor 8E dan Ruko Blok B2 Nomor 8C BUKAN merupakan kewenangan Pemohon Kasasi; namun merupakan kewenangan mutlak dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi;

22 Bahwa, pernyataan Pemohon Kasasi terkait penerbitan sertifikat yang pada dasarnya merupakan kewenangan mutlak dari Kantor Pertanahan jelas didasari atas ketentuan hukum yang berlaku, yaitu berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA") jo. Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Nomor 24 Tahun 1997"), yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 19 UUPA:

- 1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- 2). Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;

Hal. 29 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013

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

- b pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Pasal 33 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997

"Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama";

- 23 Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan hukum dalam pertimbangan hukum-nya yang menyatakan Bahwasanya menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, Pemohon Keberatan selaku Pelaku Usaha tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan apa yang disepakatinya, Pemohon Keberatan terbukti telah melanggar ketentuan Pasal 7 a, b dan Pasal 8 huruf f Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- 24 Bahwa, tegas Pemohon Kasasi selaku Pengembang/Pelaku Usaha telah memenuhi seluruh kewajibannya terkait prosedur pengurusan kedua sertifikat ruko tersebut sebagaimana yang telah Pemohon Kasasi jabarkan pada point terdahulu;
- 25 Bahwa, Pemohon Kasasi dengan tegas menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan Pemohon Kasasi telah melanggar ketentuan Pasal 7 a,b dan Pasal 8 huruf f Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- 26 Bahwa, Pemohon Kasasi tidak pernah melanggar ketentuan Pasal 7 a,b dan Pasal 8 huruf f Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

Pasal 7 huruf a dan b Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999:

Kewajiban pelaku usaha adalah:

- a beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;

Pasal 8 huruf f Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999:

"Tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut"



27 Bahwa, Pasal 7 a, b dan Pasal 8 huruf f Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo*, karena memang dalam perkara *a quo* tidak ada fakta pemberian janji mengenai tenggang waktu penyelesaian penerbitan sertifikat HGB kedua Ruko tersebut;

Bahwa, dalam Akta Jual Beli Nomor 345/2010 (*vide* Bukti PK-6a) dan Akta Jual Beli Nomor 82/2010 (*vide* Bukti PK-6b), tidak ada satupun klausula yang merupakan janji mengenai tenggang waktu penyelesaian penerbitan sertifikat HGB kedua Ruko tersebut. Pemohon Kasasi tidak pernah memberikan janji mengenai tenggang waktu penyelesaian penerbitan sertifikat HGB kedua ruko karena penerbitan sertifikat yang pada dasarnya merupakan kewenangan mutlak dari Kantor Pertanahan; hal tersebut jelas didasari atas ketentuan hukum yang berlaku, yaitu berdasarkan Pasal 19 UUPA jo. Pasal 33 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Pemohon Kasasi tidak melakukan *wanprestasi*;

Berdasarkan hal-hal yang Pemohon Kasasi jabarkan di atas, maka terbukti bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan hukum dalam memberikan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 37, paragraph ke 6 dan ke 7, halaman 38, paragraph ke 1 sampai dengan ke 5, halaman 39, paragraph 1, dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012;

Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat-Termohon) memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan hukum dalam memberikan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 37, paragraph ke 6 dan ke 7, halaman 38, paragraph ke 1 sampai dengan ke 5, halaman 39, paragraph 1 dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012, dan kemudian membatalkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 37, paragraph ke 6 dan ke 7, halaman 38, paragraph ke 1 sampai dengan ke 5, halaman 39, paragraph 1 dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012, serta menyatakan bahwa penerbitan sertifikat HGB Ruko Blok B2 Nomor 8E dan Ruko Blok B2 Nomor 8C BUKAN merupakan kewenangan Pemohon Keberatan/semula Tergugat-Termohon; namun merupakan kewenangan mutlak dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi; Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat-Termohon) tidak melakukan wan prestasi atas penerbitan sertifikat Ruko Blok B2 Nomor 8E dan Ruko Blok B2 Nomor 8C;

Hal. 31 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013



BAGIAN V

**MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BEKASI SALAH DAN/KELIRU
MENERAPKAN HUKUM DALAM MEMPERTIMBANGKAN KEBERATAN
ANGKA 9**

28 Bahwa, dalam Keberatan angka 9, pada intinya Pemohon Kasasi menyatakan bahwasanya Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah memutus melampaui kewenangannya dalam Putusan Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 dengan membatalkan akta otentik yang bukan merupakan kewenangannya;

29 Bahwa, Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 41, paragraph ke 4 sampai dengan ke 6. halaman 42, paragraph ke 1 sampai dengan ke 4, dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012, adalah sebagai berikut:

Menimbang, mengenai keberatan Pemohon Keberatan angka 9 bahwa Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta telah memutus melampaui kewenangannya dalam putusan Nomor 001/A/BPSK-DKI/X/2012 dengan membatalkan akta otentik yang bukan merupakan kewenangannya dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 52 huruf a, undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen melalui mediasi atau konsiliasi atau arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dirumuskan "Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase":

Berdasarkan rumusan Pasal 12 angka 3, dapat disimpulkan bahwa perjanjian Arbitrase timbul karena adanya suatu kesepakatan berupa:

- 1 Klausula Arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau
- 2 Suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat oleh para pihak setelah timbul sengketa;

Selanjutnya didalam penyelesaian sengketa berdasarkan adanya perjanjian Arbitrase para pihak, Arbitornya dipilih oleh para pihak sendiri;



Menimbang, bahwa Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa mengatur bahwa:

- 1 Sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa dibidang perdagangan yang mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa;
- 2 Sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan keberatan angka 4, angka 5, angka 6 dan angka 7 diatas, bahwa ketika penyelesaian sengketa antara Termohon Keberatan dengan pemohon keberatan tidak bisa diselesaikan melalui mediasi atau konsiliasi oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, maka para pihak sepakat menyelesaikan sengketa dengan cara Arbitrase (Bukti PK-4d = T-5) dengan masing-masing pihak memilih Arbitornya;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta dan pertimbangan keberatan diatas, dimana telah terbukti Pemohon Keberatan telah melakukan wanprestasi terhadap isi perjanjian yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 82/2010 tanggal 12 Februari 2010; dan Akta Jual Beli Nomor: 345/2010 tanggal 29 April 2010, akibatnya dari perbuatan Pemohon Keberatan tersebut Termohon Keberatan mengalami kerugian, maka sudah sepatutnya Akta Jual Beli Nomor: 82/2010 tanggal 12 Februari 2010, dan akta Jual Beli Nomor: 345/2010 tanggal 29 April 2010, tersebut dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa karena sesuai ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Arbitrase berwenang untuk menyelesaikan sengketa para pihak termasuk berwenang untuk membatalkan perjanjian para pihak yang bersengketa dalam sengketa ini, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut menurut majelis dalil keberatan Pemohon keberatan tidak berdasar dan haruslah ditolak;

- 30 Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan hukum dalam pertimbangan hukum-nya yang menyatakan bahwasanya menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi sesuai ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Arbitrase berwenang untuk menyelesaikan sengketa para pihak

Hal. 33 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013



termasuk berwenang untuk membatalkan perjanjian para pihak yang bersengketa;

- 31 Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam perkara *a quo*;

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa mengatur sebagai berikut:

- a Sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa dibidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa;
- b Sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian;

- 32 Bahwa, dalam Pasal tersebut diatas, tidak satu pun pengaturan yang membenarkan Arbitrase berwenang untuk menyelesaikan sengketa para pihak termasuk berwenang untuk membatalkan perjanjian para pihak yang bersengketa;

- 33 Bahwa, kembali Pemohon Kasasi sampaikan bahwasanya Akta Jual Beli, merupakan akta otentik (Pasal 1868 KUHPerdara) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang merupakan perikatan suatu perbuatan hukum antara dua subjek hukum yang namanya tercantum didalamnya. Pembatalan terhadap akta harus diajukan ke muka Pengadilan dan hanya oleh salah satu pihak yang terikat dalam akta tersebut (Pasal 1266 KUHPerdara);

- 34 Bahwa, dalam Akta Jual Beli Nomor 345/2010 (*vide* Bukti PK-6a) dan Akta Jual Beli Nomor 82/2010 (*vide* Bukti PK-6b), Pasal 5 menyatakan sebagai berikut:

"Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bekasi"

- 35 Bahwa, oleh karena itu Pembatalan terkait atas Akta Jual Beli Nomor 345/2010 (*vide* Bukti PK-6a) dan Akta Jual Beli Nomor 82/2010 (*vide* Bukti PK-6b), hanya dapat dilakukan oleh para pihak yang terikat dalam akta tersebut, dan pembatalannya diajukan ke Pengadilan



Negeri Bekasi. Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan akta tersebut;

36 Bahwa, karena itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam perkara *a quo*;

Berdasarkan hal-hal yang Pemohon Kasasi jabarkan diatas, maka terbukti bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan hukum dalam memberikan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 41, paragraph ke 4 sampai dengan ke 6. halaman 42, paragraph ke 1 sampai dengan ke 4, dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012;

Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan hukum dalam memberikan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 41, paragraph ke 4 sampai dengan ke 6. halaman 42, paragraph ke 1 sampai dengan ke 4 dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012, dan kemudian membatalkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 41, paragraph ke 4 sampai dengan ke 6. halaman 42, paragraph ke 1 sampai dengan ke 4, dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012, serta menyatakan bahwa Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah memutus melampaui kewenangannya dalam Putusan Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 dengan membatalkan akta otentik yang bukan merupakan kewenangannya;

BAGIAN VI

MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BEKASI SALAH DAN/KELIRU MENERAPKAN HUKUM DALAM MEMPERTIMBANGKAN KEBERATAN ANGKA 10

28 Bahwa, dalam Keberatan angka 10, pada intinya Pemohon Kasasi menyatakan bahwasanya Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah memutus melampaui kewenangannya dalam Putusan Nomor 001/A/BPSK-DKI/

Hal. 35 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013



IX/2012 dengan menjatuhkan ganti rugi yang tidak sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999;

29 Bahwa, Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 40, paragraph ke 1 sampai dengan ke 4, dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012, adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa walaupun demikian berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat 3 dan Pasal 6 ayat 5 PERMA Nomor 1 tahun 2006 jo. Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Majelis akan memberikan pertimbangan sendiri mengenai besarnya ganti rugi buy back atas kedua ruko tersebut, sebagaimana pertimbangan dibawah ini:

Menimbang, bahwa ketika dibeli oleh Termohon Keberatan dari Pemohon Keberatan harga ruko Blok B2 Nomor 8C seharga Rp197.040.000,00 (bukti PK-6=T-15, T-17) serta ruko Blok B2 Nomor 8E seharga Rp198.370.000,00 (bukti PK-5 = T-16, T-18);

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan perkembangan nilai ekonomi suatu barang, maka setiap beberapa bulan harga ruko tersebut mengalami kenaikan sebagaimana bukti-bukti yang diajukan Termohon Keberatan yang dikeluarkan oleh pihak Pemohon Keberatan berupa brosur harga ruko tiap bulannya, yaitu bukti T-23a, T-23c, T-23d, dan T-23f, yakni untuk ruko type Pallazzo seperti ruko B2 Nomor 8C dan Ruko B2 Nomor 8E, harga per-19 Februari 2011 harga jual Rp183.920.000,00 + 20.520.000,00 (Surat B.KPR, BPI-17'B) = Rp204.440.000,00 (T-23a), harga jual per-15 April 2011: Rp192.050.000,00 + Rp21.030.000,00 (Surat B.KPR, BPIITB) = Rp213.080.000,00 (bukti T-23c), per 31 Mei 2012 harga jual + surat-surat : Rp219.760.000,00 (Bukti T-23d) dan per-20 Pebruan 2012 harga jual + surat-surat : Rp293.040.000,00 + Rp25.620.000,00 = Rp318.660.000,00 (Bukti T-23d);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat 91) dan (2) UndangUndang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dihubungkan dengan pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis adalah sangat patut dan adil apabila besarnya ganti rugi akibat *buy back* kedua ruko B2 Nomor 8C dan Ruko B2 Nomor 8E, yang harus dibayar oleh Pemohon Keberatan kepada Termohon Keberatan masing-masing adalah sebesar Rp318.660.000,00 (tiga ratus delapan belas juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30 Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah melampaui kewenangannya dalam pertimbangan hukum-nya yang menyatakan bahwasanya menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi sangat patut dan adil apabila besarnya ganti rugi akibat buy back kedua Ruko B2 No . 8C dan Ruko B2-8E, yang harus dibayar oleh Pemohon Keberatan kepada Termohon Keberatan masing-masing adalah sebesar Rp318.660.000,00 (tiga ratus delapan belas juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);

31 Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang - Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam perkara *a quo*;

Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 mengatur sebagai berikut:

- 1 Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;
- 2 Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

32 Bahwa, berdasarkan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 diatas maka telah jelas mengenai ganti rugi diatur secara limitative yaitu pengembalian uang yang setara nilainya;

33 Bahwa, dalam Akta Jual Beli Nomor 345/2010 (vide Bukti PK-6a) dinyatakan sebagai berikut:

"Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa :

- a Jual Beli ini dilakukan dengan harga Rp162.800.000,00 (seratus enam puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah)";

dan kemudian dalam Akta Jual Beli Nomor 82/2010 (vide Bukti PK-6b), dinyatakan sebagai berikut:

"Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa

- b Jual Beli ini dilakukan dengan harga Rp158.600.000,00 (seratus lima puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah)";

34 Bahwa, Pemohon Kasasi menolak dengan tegas Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 40, paragraph ke 2

Hal. 37 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013

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 Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012; yang menyatakan bahwa ketika dibeli oleh Termohon Keberatan dari Pemohon Keberatan harga ruko Blok B2 Nomor 8C seharga Rp197.040.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh juta empat puluh ribu rupiah) dan harga ruko Blok b2 Nomor 8E seharga Rp198.370.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah);
- 35 Bahwa, kembali Pemohon Kasasi tegaskan bahwasanya jumlah-jumlah tersebut yaitu Rp197.040.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh juta empat puluh ribu rupiah) dan Rp198.370.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah) adalah jumlah yang sudah diakumulasikan dengan biaya-biaya lain (seperti PPN, BPHTB dan pajak-pajak lainnya) yang mana biaya-biaya Tian tersebut (seperti PPN, BPHTB dan pajak-pajak lainnya) tidaklah diserahkan dan/atau dinikmati oleh Pemohon Kasasi namun disetorkan kepada pihak-pihak yang berwenang memungut biaya tersebut (dalam hal ini pihak kantor pajak);
- 36 Bahwa, Pemohon Kasasi menolak dengan tegas Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 40, paragraph ke 3 dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012; Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Keberatan/ Tergugat-Termohon) menolak dengan tegas perhitungan yang dilakukan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang semata-mata hanya mendasarkan pada Bukti T-23d yaitu brosur pertanggal 20 Febniari 2012 yang mencantumkan harga Rp318.660.000,00 (tiga ratus delapan belas juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);
- 37 Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang - Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

Berdasarkan hal-hal yang Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Keberatan/ TergugatTermohon) jabarkan diatas, maka terbukti bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan hukum dalam memberikan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 40, paragraph



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ke 1 sampai dengan ke 4, dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012;

Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat-Termohon) memohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan/atau keliru menerapkan hukum dalam memberikan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 40, paragraph ke 1 sampai dengan ke 4 dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012, dan kemudian membatalkan Pertimbangan Hukum;

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi halaman 40, paragraph ke 1 sampai dengan ke 4 dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012, serta menyatakan bahwa Majelis Hakim Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah memutus melampaui kewenangannya dalam Putusan Nomor 001/A/BPSKDKI/IX/2012 dengan menjatuhkan ganti rugi yang tidak sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999;

BAGIAN VII

PEMOHON KASASI SEBAGAI PELAKU USAHA YANG BERITIKAD BAIK TERUS MELAKUKAN PENGURUSAN PENYELESAIAN PENERBITAN SERTIFIKAT HGB KEDUA RUKO

38 Bahwa, Pemohon Kasasi hingga saat ini terus menerus mengurus dan mengusahakan agar penerbitan sertifikat yang merupakan hak daripada Termohon Kasasi segera selesai. Inilah bukti nyata bahwa Pemohon Kasasi tidak sekalipun mengabaikan hak daripada Termohon Kasasi;

39 Bahwa, Pemohon Kasasi sebagai Pelaku Usaha yang beriktikad baik, yang mengupayakan penyelesaian penerbitan sertifikat HGB kedua ruko tersebut, dalam kesempatan ini ingin memberitahukan kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia bahwasanya terkait pengurusan penerbitan sertifikat HGB kedua ruko tersebut telah Pemohon Kasasi lakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku dan oleh karenanya Kantor Pertanahan Kota Bekasi telah menerbitkan sertifikat HGB yang dimaksud;

40 Bahwa, terbitnya sertifikat HGB untuk Ruko Blok B2 Nomor 8C, yaitu sertifikat HGB Nomor 12700/Mustikajaya yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi pada tanggal 10 Desember 2012,

Hal. 39 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013



bertepatan dengan pembacaan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PT.BKS tertanggal 10 Desember 2012.; demikian pula untuk satu ruko lainnya;

Dalam kesempatan ini, Pemohon Kasasi akan menjadikan sertifikat HGB Nomor 12700/Mustikajaya tersebut sebagai ad informandum 1, sebagai bukti tambahan dan pendukung untuk dalil-dalil Pemohon Kasasi sebelumnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka jelas bahwasanya Pemohon Kasasi sebagai Pelaku Usaha yang beriktikad baik telah memenuhi seluruh kewajibannya terkait pengurusan penerbitan sertifikat HGB kedua ruko tersebut;

BAGIAN VIII

TUNTUTAN TERMOHON KASASI *ERROR IN PERSONA* KARENA PADA PRINSIPNYA PEMOHON KASASI BUKAN-LAH PIHAK YANG BERTANGGUNGJAWAB KEPADA TERMOHON KASASI TERKAIT ATAS PENGURUSAN PENERBITAN SERTIFIKAT HGB KEDUA RUKO

- 41 Bahwa, dalam perkara *a quo*, Pemohon Kasasi bukanlah pihak yang bertanggungjawab kepada Termohon Kasasi terkait atas pengurusan penerbitan sertifikat HGB kedua ruko dimaksud;
- 42 Bahwa, dalam Akta Jual Beli Nomor 345/2010 (vide Bukti PK-6a) dan Akta Jual Beli Nomor 82/2010 (vide Bukti PK-6b) Termohon Kasasi mengikatkan diri untuk membeli Ruko Blok B2 Nomor 8C dan Ruko Blok B2 Nomor 8E dengan PT. Sentosa Biru Nusa;
- 43 Bahwa, oleh karenanya sudah seharusnya lah Termohon Kasasi mengajukan tuntutan terkait atas pengurusan penerbitan sertifikat HGB kedua ruko dimaksud kepada PT. Sentosa Biru Nusa; bukan kepada Pemohon Kasasi;

Tuntutan Termohon Kasasi terbukti *error in persona*;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II :

KEBERATAN KE – 1;

TERMOHON KEBERATAN MENOLAK PEMBATALAN PUTUSAN BPSK

Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PN.BKS. halaman 42 (sesuai Bukti T - 28 Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi mengadili sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan keberatan Pemohon Keberatan untuk sebagian;



- 2 Membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta Nomor 1/A/BPSK-DKI/IX/2012 tanggal 18 September 2012;

Bahwa, dengan dasar pertimbangan bahwa dari 10 (sepuluh) dalil Keberatan, hanya keberatan angka - 7 yang berhubungan dengan syarat yang ditentukan dalam Pasal 70 Undang - Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, sebagaimana tersebut dalam Pasal 6 ayat (3) PERMA Nomor 01 Tahun 2006, sedangkan dalil - dalil lainnya adalah mengenai kesalahan dalam penerapan hukum yang merupakan alasan lain diluar ketentuan Pasal 6 ayat (5) PERMA RI Nomor 01 Tahun 2006, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi membatalkan Putusan BPSK dan mengadili sendiri sengketa konsumen bersangkutan;

Bahwa, Dalil Keberatan Termohon Keberatan adalah sebagai berikut:

- 1 Bahwa, dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi terhadap 10 (sepuluh) dalil Keberatan oleh Pemohon Keberatan, dinyatakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi bahwa Keberatan Pemohon Keberatan untuk Keberatan angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10 sudah sangat jelas diputuskan tidak beralasan dan harus ditolak (sesuai bukti T-28);

Hal inipun juga menunjukkan pertimbangan dan keputusan BPSK juga sesuai atau sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, karena sesuai dengan alasan dan bukti-bukti hukum yang kuat dan benar;

Hal ini menunjukkan bahwa Keputusan BPSK Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 tidak memenuhi syarat untuk dibatalkan, karena TIDAK TERBUKTI MELANGGAR Pasal 6 ayat (3) PERMA RI Nomor 01 Tahun 2006;

- 2 Bahwa, untuk keberatan angka 7 oleh Pemohon Keberatan menyatakan bahwa BPSK menggunakan fakta hukum palsu sehingga melanggar PERMA RI Nomor. 01 Tahun 2006 Pasal 6 ayat (3) yang berbunyi : Keberatan terhadap Putusan Arbitrase BPSK dapat diajukan apabila memenuhi persyaratan Pembatalan Putusan Arbitrase sebagaimana diatur dalam Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu:
- a Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah Putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;
 - b Setelah Putusan Arbitrase BPSK diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh Pihak Lawan; atau
 - c Putusan diambil dan hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu Pihak dalam pemeriksaan sengketa;

Hal. 41 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013



Bahwa, Termohon Keberatan menyatakan hal ini sangat tidak sesuai, karena jika dilihat dan diperiksa pada huruf-huruf Pasal 6 ayat (3) fakta hukumnya adalah sebagai berikut:

- a Pertama, semua / seluruh surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan oleh Pihak Termohon Keberatan sesuai bukti T-1 sampai dengan bukti T-27 TIDAK ADA SATUPUN bukti tersebut yang diakui atau dinyatakan palsu oleh Pengadilan BPSK maupun Pengadilan Negeri Bekasi;
Kedua, sehingga BPSK pun dalam pertimbangan dan pengambilan keputusannya tidak ada satupun dokumen palsu yang diperoleh dan Termohon Keberatan yang dipergunakan. Sehingga Pasal 6 ayat (3) huruf a inipun tidak terbukti dan harus dinyatakan gugur secara hukum;
- b Bahwa, TIDAK DITEMUKAN dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh Pihak Lawan, karena semua dokumen resmi dan transaksi Jual Beli yang dimiliki oleh Termohon Keberatan (sesuai bukti T-1 sampai dengan T-27) sudah diserahkan seluruhnya kepada Majelis Hakim BPSK. Sehingga Pasal 6 ayat (3) huruf b inipun tidak terbukti dan harus dinyatakan gugur secara hukum;
- c Bahwa, dalam pengambilan Putusan BPSK dan disaat proses pemeriksaan sengketa di BPSK, tidak dapat dibuktikan atau ditunjukkan oleh Pemohon Keberatan bahwa Bukti dokumen T-1 sampai T-27 maupun argument-argument di Persidangan BPSK bahwa Pihak Termohon Keberatan melakukan tipu muslihat. Sehingga Pasal 6 ayat (3) huruf c inipun tidak terbukti dan harus dinyatakan gugur secara hukum;

Bahwa, dapat disimpulkan:

- ⇒ Pihak Termohon Keberatan sama sekali tidak terbukti melanggar PERMA RI Nomor 01 Tahun 2006 Pasal 6 ayat (3) huruf a, b, maupun huruf c sesuai penjelasan diatas;
- ⇒ Bahwa, Dalam Berita Acara Sidang BPSK tanggal 15 Maret 2012 (sesuai Bukti T — 4) saudara Hen melalui Kuasa Hukum nya Haris Satiadi, SH. menawarkan buy-back kedua ruko;

Dan karena ada penawaran buy-back dari Pemohon Keberatan, maka Konsumen bersedia menjual ruko (bisa di *buy-back*) dengan harga masing-masing ruko B2-8C seharga Rp450,000,000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan ruko B2-8E seharga Rp500,000,000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan disertai rincian alasan harga tersebut adalah benar dengan menggunakan, bukti-bukti



brosur- brosur harga ruko yang dikeluarkan resmi oleh Developer ISPI, bukti lokasi yang strategis dan bukti ruko telah direnovasi, yang ditunjukkan oleh Termohon Keberatan;

Jika disaat Akad Jual Beli awal kedua ruko bahwa HARGA JUAL DITENTUKAN oleh Developer ISPI selaku Pihak Penjual maka sangat tidak adil jika saat buy-back Developer selaku Pembeli yang juga menentukan harga jual. Maka saat buy-back seharusnya prosedur nya juga sama seperti mat akad jual beli awal, bahwa yang menentukan harga jual adalah Pihak Penjual. Dan Pihak Termohon Keberatan saat proses buy-back adalah selaku Penjual, sehingga yang menentukan Harga nilai jual kedua Ruko B2-8C dan B2-8E saat *Buy-back* seharusnya adalah wewenang pihak Termohon Keberatan selaku Penjual;

⇒ Bahwa, dalam Keputusan BPSK memutuskan *buy-back* ruko B2-8C dan ruko B2-8E masing-masing Rp450,000,000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan Rp500,000,000,00 (lima ratus juta rupiah), ternyata memutuskan nilai ruko sesuai atau sama dengan permintaan Konsumen berdasar bukti — bukti data yang ada secara hukum adalah HAK DAN WEWENANG MAJELIS HAKIM BPSK (sesuai bukti T-6 paragraf 2) dalam memutuskan Be ntuk dan Jumlah Ganti rugi termasuk sanksi administrative sesuai penyelesaian perkara dengan cara Arbitrase (Pihak Konsumen dan Pelaku usaha juga telah memilih masing - masing perwakilan arbiternya sesuai bukti T-5);

3 Bahwa, untuk keberatan angka 8, bahwa BPSK DKI Jakarta KELIRU dalam mengabulkan permintaan ganti rugi sebesar Rp3,200,000,00 (tiga juta dua ratus ribu rupiah) karena tidak disertai bukti - bukti pendukung yang sah, menurut Termohon Keberatan tidak tepat dan tidak beralasan;

Karena meskipun Pihak Termohon Keberatan menyerahkan rincian ganti rugi transpost dan telepon tanpa disertai struk / kuitansi, tapi bukti - bukti tertulis melalui data pendaftaran ke YLKI serta data - data proses pengurusan di YLKI (sesuai Bukti T-27, T-27B, T-27C, T-27D), bukti - bukti tertulis melalui data pendaftaran dan sidang - sidang yang dihadiri Termohon Keberatan (sesuai Bukti T-1 , T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11) sudah pasti memerlukan transportasi dan telepon untuk berkomunikasi dengan pihak YLKI maupun BPSK;

Bahwa, seandainya dalam perinciannya ganti rugi Termohon Keberatan tidak disertai kuitansi ongkos taxi, kuitansi biaya uang tol, maupun kuitansi pembelian voucher pulsa, Majelis Hakim BPSK pun memahami dan mengerti memang ada



kerugian transport dan telepon yang nyata di Pihak Konsumen selaku Termohon Keberatan;

Bahwa, seandainya Majelis Hakim Mahkamah Agung yang Terhormat tidak menyetujui nominal ganti rugi transport dan telepon yang diminta Konsumen selaku Termohon Keberatan dan sesuai Putman BPSK, pasti Majelis Hakim Mahkamah Agung bisa menilai berapa kerugian biaya transport berdasar tarif taxi, tarif tol yang ditempuh Termohon Keberatan dan lokasi domisili Termohon Keberatan (Perum Bumyagara Blok F9 no.9 Mustikajaya, Bekasi Timur) Pulang Pergi menuju Kantor Developer ISPI di Rukan Artha Gading Kelapa Gading Jakarta Utara, Pulang Pergi menuju Kantor YLKI di Jalan Pancoran Barat Duren Tiga Jakarta Selatan, Pulang Pergi menuju Kantor BPSK di Jl. Prof. Dr. Satrio Casablanca Jakarta Selatan, serta biaya telepon untuk komunikasi kepada tiga Lembaga tersebut sesuai biaya umum standar yang sepatasnya;

Bahwa, dalam menentukan Bentuk dan Jumlah ganti rugi termasuk sangsi administratif adalah dan Wewenang Majelis Hakim BPSK selaku para arbiter dalam penyelesaian sengketa melalui Arbitrase (sesuai bukti T-6), sehingga BPSK dalam memutuskan ganti rugi sebesar Rp3.200.000,00 (tiga juta dua ratus ribu rupiah) adalah sesuai;

Bahwa, seluruh 10 (sepuluh) poin Keberatan oleh Pemohon Keberatan juga sudah terbantahkan dengan Dalil serta Bukti-bukti yang benar dan kuat melalui " Tanggapan terhadap Keberatan mohon Keberatan " dipersidangan Pengadilan Negeri Bekasi (sesuai bukti T-29);

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil dan data-data angka 1.1., 1.2., 1.3 dan 1.4. sudah semestinya Majelis Hakim Mahkamah Agung yang Terhormat menyetujui atau menguatkan Putusan BPSK omor. 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor. 17/PDT.G/2012/PN.BKS;

KEBERATAN KE - 2:

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi KELIRU dalam memutuskan menghukum Pemohon Keberatan untuk memberikan ganti rugi kepada Termohon Keberatan, Ruko blok B2-8C dan Ruko blok B2-8E masing-masing senilai Rp318,660,000,00 (tiga ratus delapan belas juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);

Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi (sesuai Bukti T — 28) menyatakan:

- Yaitu setiap beberapa bulan harga ruko mengalami kenaikan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ruko tipe Palazzo blok C per 20 Februari 2012 harga jual + surat-surat :
Rp293,040,000,00 + Rp5,620,000,00 = Rp318,660,000,00 (Bukti T — 23D);
- Menurut Majelis adalah sangat patut dan adil apabila besarnya ganti rugi untuk
ruko B2 — 8C dan B2 8E masing-masing sebesar Rp318,660,000,00 (tiga ratus
delapan belas juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);

Bahwa, Termohon Keberatan menolak nilai nominal ganti rugi yang diputuskan
Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, karena tidak sesuai dengan Undang- Undang
Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 19 ayat (2):

“Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau
penggantian barang dan /atau jasa yang sejenis atau SETARA NILAINYA, atau
perawatan kesehatan dan / atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan
peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Bahwa, Termohon Keberatan menyatakan ganti rugi Putusan Pengadilan Negeri
Bekasi terhadap kedua ruko Blok B2-8C dan B2 — 8E terlalu kecil dan TIDAK
SETARA NILAINYA dengan kondisi harga jual kedua ruko ini, hal ini dibuktikan
dengan data sebagai berikut:

Bahwa ruko yang dijadikan acuan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi adalah
ruko Palazzo blok ini sangat tidak sesuai dan tidak setara atau sebanding nilainya
dengan Ruko blok B2 - 8C dan Ruko blok B2 - 8E", karena:

- 1 Bahwa Ruko Palazzo blok C bagian belakang serta Ruko blok F yang bagian
belakang (F 15 dan F 19) yang ada di brosur Developer ISPI lokasinya tidak
strategis (sesuai bukti T - 24) sehingga Ruko - Ruko tersebut masih belum
terjual, sedangkan Ruko blok F bagian depan dan semua Ruko blok B semuanya
ah laku terjual karena lokasi strategis karena menghadap langsung jalan raya
Perumahan Mutiara Jing Timur (sesuai Bukti T-24, T-24B, T-24C, T-24D,
T-24E, T-24F) untuk Bukti T - 24 Pihak mohon Keberatan menunjukkan hanya
sesuai ilustrasi oleh Termohon Keberatan beserta bukti foto .21 di lapangan,
sedangkan bukti posisi lokasi ruko (blok C bagian depan dan belakang, ruko
blok F an depan dan belakang, ruko blok B) yang secara resmi dokumennya
yaitu berupa site-plan tanah hanya pihak Developer atau Pemohon Keberatan
yang bisa menunjukkan file - nya, sehingga trasi Termohon Keberatan ini bisa
dibandingkan dan dicek kebenarannya dengan site-plan perumahan Mutiara Gading
Timur milik Developer ISPI selaku Pemohon Keberatan;

Bahwa, jika dilihat dari brosur-brosur dari Developer ISPI (Sesuai bukti T-23A,
T-23B, T-23C, T-23D, T-23F) menunjukkan lokasi yang strategis sangat

Hal. 45 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013

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)



menentukan harga jual, pada brosur tersebut Ruko Blok C meskipun dengan luas bangunan sama 25,5 m² tapi luas tanah yang lebih besar 42 M2 dibanding Ruko Blok F bagian belakang (F15) luas bangunan 25,5 m² dan luas tanah hanya 30 m², tapi harga jual Ruko Blok F lebih mahal dibandingkan dengan ruko blok C meskipun luas tanah Ruko Blok F lebih kecil, hal ini disebabkan Ruko blok F lebih strategis;

Jadi sudah sepantasnya Ruko Blok B dinilai dengan harga yang lebih mahal dari Ruko Blok F bagian belakang (F15) sekalipun;

- 2 Ruko Blok C sesuai brosur - brosur developer ISPI (sesuai bukti T-23A, T-23B, T-23C, T-23D, T-F) Luas tanahnya 42 m² dan Ruko Blok B2-8C dan B2-8E masing - masing Luas tanahnya 38 m² dan 41 m² (sesuai bukti T-23A, T-23B, T-23C, T-23D, T-23F). Meskipun Luas tanah Ruko Blok 2-8C & B2-8E ini lebih kecil dibanding Ruko Blok C tetapi berdasarkan dalil dan bukti - bukti pada n 2.1 diatas bahwa lokasi strategis tentu harga tanah per m² nya lebih mahal dibanding harga tanah per m² Ruko Blok C yang tidak strategis;

Ruko Blok C yang dijual oleh Developer ISPI berdasarkan brosur adalah LB 25,5 m², hal ini menunjukkan bahwa Developer ISPI menjual Ruko dengan kondisi standar sesuai desain ruko yang ada di brosur (sesuai bukti T-23A, T-23B, T-23C, T-23D, T-23F);

Sedangkan Ruko Termohon Keberatan:

- Blok B2 - 8E : yang semula Dias bangunan 25,5 m² dan Luas tanah 41 m² (sesuai bukti T-16, T-18), setelah direnovasi bagian depannya dengan menambahkan Folding Gate (pintu besi geser), Kanopi dan renovasi bagian belakangnya dengan melakukan Renovasi Total seluas 18,5 M2 dan sebelumnya Luas tanah bangunan 25,5 m² menjadi Luas Bangunan 44 m² yaitu Bangunan seluas tanah 41 m² ditambah bangunan lantai 2 buat rumah tendon air seluas 3 m² (sesuai bukti T-16, T-18, T-24C, T-30A1, T- 30A2. T-30A3, T-30A4, T-30A5, T-30A6, T-30B1, T-30B2, T-30B3, T-30B4, T-30B5, T-30B6, T3087, T-30B8, T-30B9);
- Blok B2-8C : yang semula Luas bangunan 25,5 m² dan Luas tanah 38 m² (sesuai bukti T-15, T-17), renovasi bagian depannya dengan menambahkan Folding Gate (pintu besi geser) dan Kanopi (sesuai Bukti T-24D, pompa air, kanopi dan folding gate yang setara bukti T-30B1, T-30B7, T-B9) dan bagian belakangnya dengan melakukan pengecoran lantai seluas 12,5 m² dan sebelumnya Luas bangunan 25,5 m² menjadi Luas Lantai 38 m² (sesuai bukti T-15, T-17, T-24D, pompa air, kanopi dan folding gate yang setara bukti T-30B1, T-30B7, T-B9);



Jadi dengan bukti - bukti bahwa Ruko B2 - 8E dan Ruko B2 - 8C sudah direnovasi, maka sudah tentu harganya lebih mahal dari Ruko Blok C yang dijual belum direnovasi dan tidak bisa disamakan nilai jualnya;

- 4 Bahwa, tanah ruko blok B2-8c dan B2-8E sesuai poin 2.1 diatas lebih mahal karena lebih strategis lokasinya dan tanahnya juga lebih luas jika dibandingkan luas tanah ruko palazzo blok F (sesuai bukti T-15, T-16, T-17, T-18, T23F);

- a Lokasi lebih strategis sehingga harga lebih mahal;

Dikarenakan PBB belum terbit / keluar karena tidak ada sertifikat sehingga NJOP tanah dan bangunan tidak bisa diketahui. Jika tanah strategis yang menghadap jalan raya diperkirakan harga pasaran di Kecamatan Mustikajaya adalah Rp2.000.000 / m² dan tanah yang tidak strategis diperkirakan harga pasaran di Kecamatan Mustikajaya adalah Rp1000.000 / m² maka diperoleh perhitungan selisih harga (antara ruko blok B dengan ruko blok F) adalah sebagai berikut : selisih harga tanah / M2 = Rp2.000.000 - Rp1.000.000 = Rp1.000.000 / m²;

Kelebihan harga jual tanah dari ke strategisan lokasi :

$$\text{Ruko B2-8C} = (\text{Rp}1.000.000/\text{m}^2) \times (38 \text{ m}^2) = \text{Rp}38.000.000,00;$$

$$\text{Ruko B2-8E} = (\text{Rp}1.000.000/\text{m}^2) \times (41 \text{ m}^2) = \text{Rp}41.000.000,00;$$

- b Tanah Lebih Luas;

Jika dibandingkan dengan ruko blok F yang luas tanah 30 m² (sesuai data T-23F), ruko blok B tanahnya lebih luas. Seharusnya ada kelebihan harga dan tanah yang lebih luas. Jika menggunakan data huruf a diatas, maka dapat diperoleh perhitungan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Ruko B2-8C} &= (\text{Rp}2.000.000/\text{m}^2) \times (\text{selisih tanah } 38 \text{ m}^2 - 30 \text{ m}^2 = 8 \text{ m}^2) = \\ &\text{Rp}16.000.000 \text{ Ruko B2-8E} = (\text{Rp}2.000.000/\text{m}^2) \times (\text{selisih tanah } 41 \text{ m}^2 - 30 \text{ m}^2 = \\ &11 \text{ m}^2) = \text{Rp}22.000.000; \end{aligned}$$

- 5 Bahwa, BUKTI BARU dari BROSUR TERBARU yang dikeluarkan Developer ISPI per 2 Desember 2012 (sesuai Bukti T-31), dicantumkan bahwa harga Ruko tipe Palazzo adalah sebagai berikut :

⇒ Ruko Palazzo Blok C, Luas bangunan 25,5 m² dan Luas tanah 42 m²:

$$\text{Harga jual} = \text{Rp}330.990.000,-$$

$$\text{Biaya Surat} + \text{Biaya KPR} + \text{BPHTB} = \text{Rp}27.345.000,00 +$$

$$\text{Total Harga Jual} = \text{Rp}358.335.000,-$$

⇒ Ruko Palazzo Blok F belakang (F15), Luas bangunan 25,5 m² dan Luas tanah 30 m² :

Hal. 47 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013



Harga jual = Rp364.430.000,-
Biaya Surat + Biaya KPR + BPHTB = Rp28.865.000,00 +
Total Harga Jual = Rp393.295.000,-

⇒ Ruko Palazzo Blok F belakang (F19), Luas bangunan 25,5 m² dan Luas tanah 36 m² :

Harga jual = Rp329.670.000,00;
Biaya Surat + Biaya KPR + BPHTB = Rp27.285.000,00 +
Total Harga Jual = Rp356.955.000,00;

Bahwa, sesuai Bukti Hukum T-17 dan T-18 dapat dilihat dengan jelas bahwa Biaya yang ditanggung dan wajib dibayarkan oleh Konsumen pembeli ruko yaitu Termohon Keberatan tidak hanya membayar Harga Jual + Biaya Surat + Biaya KPR + Biaya BPHTB, tapi juga ada Biaya PPN 10 % dari Harga Jual yang harus ditanggung dan dibayar Termohon Keberatan selaku Pembeli / Konsumen. Sehingga seharusnya Harga Jual Total untuk masing — masing ruko tersebut diatas berdasar acuan sesuai Bukti T-17, T-18 adalah sebagai berikut :

⇒ Ruko Palazzo Blok C, Luas bangunan 25,5 m² dan Luas tanah 42 m²:

Harga jual = Rp330.990.000,00;
PPN 10 % = Rp33.099.000,00;
Biaya Surat + Biaya KPR + BPHTB = Rp27.345.000,00 +
Total Harga Jual = Rp391.434.000,-

⇒ Ruko Palazzo Blok F belakang (F15), Luas bangunan 25,5 m² dan Luas tanah 30 m²:

Harga jual = Rp364.430.000,00;
PPN 10 % = Rp36.443.000,00;
Biaya Surat + Biaya KPR + BPHTB = Rp28.865.000,00; +
Total Harga Jual = Rp429.738.000,00;

⇒ Ruko Palazzo Blok F belakang (F19), Luas bangunan 25,5 m² dan Luas tanah 36 m²:

Harga jual = Rp329.670.000,00;
PPN 10 % = Rp32.967.000,00;
Biaya Surat + Biaya KPR + BPHTB = Rp27.285.000,00; +
Total Harga Jual = Rp389.922.000,00;

Bahwa sesuai bukti - bukti poin 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 dan 2.5 dapat diperoleh Fakta Hukum:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Semua ruko Blok B termasuk didalamnya Ruko B2 - 8C dan B2 - 8E beserta Ruko Blok F yang bagian depan (yang kedua - duanya sudah habis terjual dan sudah tidak tercantum lagi di brosur Developer ISPI yang baru), lokasinya lebih strategis jika dibandingkan ruko Blok C dan Ruko Blok F bagian belakang (F15 dan F19) sesuai bukti T-23D, T-23F, T-24, T-24B, T-24C, T-24D, T-24E, T-24F;
- Jika diketahui bahwa Ruko blok F bagian belakang (F 15) sesuai bukti T - 31 meskipun lokasinya tidak strategis, tapi harganya saja sekarang per 2 Desember 2012 adalah sebesar Rp429.738.000,00 (empat ratus dua puluh sembilan juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu rupiah), apalagi jika dibandingkan Ruko Blok B yang lebih strategis (sesuai bukti T - 24, T-24, T-24B, T-24C, T-24D, T-24E, T-24F) maka pasti harganya jauh lebih mahal;
- Jika diketahui bahwa Ruko blok F bagian belakang (F 15) sesuai bukti T-31 meskipun okasinya tidak strategis dan bangunannya masih standar / sesuai brosur belum di renovasi, tapi harganya saja sekarang per 2 Desember 2012 adalah sebesar Rp429.738.000,00 (empat ratus dua puluh sembilan juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu rupiah), apalagi jika dibandingkan Ruko Blok B2-8C dan B2-8E yang lebih strategis dan sudah direnovasi (sesuai bukti T-24, T-24, T-24B, T-24C, T-24D, T-24E, T-24F) maka pasti harganya jauh lebih mahal lagi;

Bahwa, dari fakta Hukum diatas, sangatlah KELIRU jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi memutuskan ganti rugi masing-masing ruko seharga Rp318,660,000,00 (tiga ratus delapan belas juta enam ratus enam puluh ribu rupiah) dengan menggunakan acuan Ruko Blok C, karena harga ini TIDAK Setara NILAINYA dengan Harga Jual Total nilai ruko Blok B sekarang, karena mengabaikan bukti fakta hukum bahwa Ruko B2-8C dan B2-8E telah direnovasi oleh Termohon Keberatan, Tanah yang lebih luas dibanding ruko blok F yang dipakai Termohon Keberatan sebagai acuan dan Lokasi yang Lebih strategis sehingga nilai jual tanah lebih mahal yang berada dipinggir jalan raya perumahan Mutiara Gading Timur;

Seharusnya Nilai Setara untuk kedua Ruko adalah sebagai berikut:

⇒ Ruko Blok B2 - 8C senilai:

- Harga ruko blok F bagian belakang saat ini = Rp429.738.000,00;
- Selisih nilai tanah yang lebih luas = Rp16.000.000,00;

Hal. 49 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013

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)



- Nilai selisih harga dan Tanah yang lebih mahal, karena Ruko Blok B lebih strategis dibanding ruko blok F bagian belakang = Rp38.000.000,00;
- Harga Biaya Renovasi sesuai Bukti T-30B1, T-30B7, T-B9 = Rp550.000 + Rp4.190.000 + Rp1.700.000 = Rp7.440.000,00;

Jadi Nilai Blok B2 — 8C adalah Rp429.738.000 + Rp16.000.000 + Rp38.000.000 + Rp7.440.000 = Rp491.178.000,00 (empat ratus sembilan puluh satu juta seratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

⇒ Ruko Blok B2 — 8E senilai:

- Harga ruko blok F bagian belakang saat ini = Rp429.738.000,00;
 - Selisih nilai tanah yang lebih bias = Rp22.000.000,00;
 - Nilai selisih harga dan Tanah yang lebih mahal, karena Ruko Blok B lebih strategis dibanding ruko blok F bagian belakang = Rp41.000.000,00;
 - Harga Biaya Renovasi sesuai Bukti (T-30A1, T-30A2, T-30A3, T-30A4, T-30A5, T-30A6) + (T-30B1 + T-30B2 + T-30B3 + T-30B4 + T-30B5 + T-30B6 + T-30B7 + T-30B8 + T-30B9) = (Rp5.000.000 + Rp5.000.000 + Rp5.000.000 + Rp1.500.000 + Rp4.000.000) + (Rp550.000 + Rp25.000 + Rp62.000 + Rp200.000 + Rp95.000 + Rp632.000 + Rp4.190.000 + RpRp600.000 + Rp2.700.000) = Rp20.500.000 + Rp9.054.000 = Rp29.554.000,00;
- Jadi Nilai Blok B2 — 8E adalah Rp429.738.000,00 + Rp22.000.000,00 + Rp41.000.000,00 + Rp29.554.000,00 = Rp522.292.000,00 (lima ratus dua puluh dua juta lima ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Bahwa, Termohon Keberatan memohon kepada majelis Hakim Mahkamah Agung yang terhormat dalam memutuskan Nilai Barang yang setara sesuai nilai saat ini dengan menggunakan Brosur terbaru ruko blok F15 dari Developer ISPI (sesuai bukti T-31) ditambahkan Biaya Renovasi bagian depan dan bagian belakang masing-masing ruko, ditambahkan selisih nilai tanah yang lebih luas dan ditambahkan Nilai selisih harga dari tanah yang lebih mahal karena Ruko Blok B lebih strategis dibanding ruko blok F bagian belakang dan Ruko blok C;

Bahwa, Termohon Keberatan menilai Putusan Majelis Hakim BPSK tentang Harga ganti rugi masing-masing ruko B2-BC sebesar Rp450.000.000,00 dan ruko B2-8E sebesar Rp500.000.000,00 berdasarkan bukti-bukti nyata tersebut diatas adalah sudah tepat dan sesuai bukti-bukti pada poin 2.1 sampai dengan poin 2.5 adalah Rp491.178.000,00 (empat ratus sembilan puluh satu juta seratus tujuh puluh delapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu rupiah) untuk Ruko blok B2-8C dan Rp522.292.000,00 (lima ratus dua puluh dua juta dua ratus sembilan puluh dua ribu rupiah) untuk Blok B2-8E;

KEBERATAN KE-3

Pembatalan Ganti Rugi Transport Dan Telpn sebesar Rp3.200.000,00 (tiga juta dua ratus ribu rupiah):

Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi menggunakan pertimbangan hukum bahwa Kerugian Transport dan Telpn oleh Termohon Keberatan hanya menyerahkan Perincian ganti Rugi tanpa disertai ganti fisik (kuitansi/struk) sehingga ganti rugi senilai Rp3.200.000,00 harus ditolak;

Bahwa Termohon Keberatan sesuai penjelasan poin 1.3 sebelumnya, meskipun Termohon Keberatan laai tidak meminta ataupun menyimpan semua struk / kuitansi untuk Ongkos Taksi, Ongkos Tol, Ongkos Pulsa, untuk komunikasi telpon, tapi dari bukti-bukti melalui data pendaftaran ke YLKI serta data-data proses pengurusan di YLKI (sesuai bukti T-27, T-27B, T-27C, T-27D), bukti-bukti melalui data pendaftaran ke BPSK dan pra sidang maupun sidang-sidang yang dihadiri Termohon Keberatan (sesuai bukti T01, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11) sudah pasti memerlukan biaya transportasi dan telepon untuk hadir maupun untuk berkomunikasi dengan pihak YLKI maupun BPSK serta ke Kantor Pusat Developer ISPI di Rukan Artha Gading, Kelapa Gading Jakarta Utara;

Bahwa, dalam menentukan Bentuk dan Jumlah ganti rugi termasuk sangsi administratif adalah Hak dan Wewenang Majelis Hakim BPSK selaku para arbiter dalam penyelesaian sengketa melalui Arbitrase (sesuai Bukti- T6), sehingga BPSK dalam memutuskan ganti rugi sebesar Rp3.200.000,00 (tiga juta dua ratus ribu rupiah) adalah sudah sesuai;

KEBERATAN KE - 4:

Termohon Keberatan, Keberatan dengan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, menyatakan Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar Biaya Perkara sebesar Rp341.000,00 (tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah).

Bahwa, dalam Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi diputuskan Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar Biaya perkara sebesar Rp341.000,00 (tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah) sesuai bukti T — 28 halaman 43;

Bahwa, sesuai Keberatan Ke 1, 2 dan 3 oleh Termohon Keberatan yang disertai bukti — bukti hukum yang kuat dan benar, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung mengabulkan permohonan Pemohon Keberatan dengan menyetujui

Hal. 51 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menguatkan putusan BPSK dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi, sehingga dimohonkan majelis Hakim Mahkamah Agung menghukum Pemohon Keberatan yang harus membayar Biaya Perkara Sidang Pengadilan Negeri Bekasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pokok perkara *a quo* adalah murni tindakan ingkar janji (*wanprestasi*) yaitu tindakan Pelaku Usaha *in casu* Pemohon Keberatan (dahulu Termohon) tidak menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Ruko yang sudah dibayar oleh Termohon Keberatan (dahulu Pemohon) sesuai dengan Akta Jual Beli Bukti PK – 6a, PK – 6b;
- Bahwa Termohon Keberatan/Pemohon bukan Konsumen sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 Kep. Menperindag Nomor 350/MPPP/Kep/12/2001, sehingga seharusnya Pemohon/Termohon Keberatan atau Penggugat di tingkat BPSK mengajukan gugatan perdata ingkar janji (*wanprestasi*) melalui Pengadilan Negeri;
- Bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tidak berwenang memberikan putusan perkara tersebut;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **PT. BUMI PERSADA DAMAI** dan Pemohon Kasasi II: **FIRMAN HARIS YUSUF** tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337 /PDT.G/ 2012 /PN.BKS tanggal 10 Desember 2012 yang membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor 001/A/BPSK-DKI/IX/2012 tanggal 18 September 2012, serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara *a quo* dengan amar sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dahulu Pemohon Keberatan/Pengadu dan Pemohon Kasasi II dahulu Termohon Keberatan/Teradu dikabulkan, maka Pemohon Kasasi I /Termohon Kasasi II harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **PT. BUMI PERSADA DAMAI** dan Pemohon Kasasi II: **FIRMAN HARIS YUSUF** tersebut;
Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 337/PDT.G/2012/PN.BKS tanggal 10 Desember 2012;

MENGADILI SENDIRI:

- 1 Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi I / Termohon Kasasi II dahulu Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 26 Agustus 2013 oleh I Made Tara, SH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LL.M., dan H. Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., P.Hd, Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua dengan dihadiri oleh Anggota-Anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi., SH., MH., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota - anggota,
t.t.d
Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LL.M.
t.t.d
H. Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., P.Hd.

K e t u a,
t.t.d
I Made Tara, SH.

Panitera Pengganti,
t.t.d
Endah Detty Pertiwi., SH., MH.

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| 1. Meterai | : Rp6.000,00; |
| 2. Redaksi | : Rp5.000,00; |
| 3. Administrasi Kasasi | : <u>Rp489.000,00;</u> + |
| Jumlah | : Rp500.000,00; |

Untuk Salinan Mahkamah Agung R.I

Hal. 53 dari 54 hal. Putusan Nomor 334 K/Pdt.Sus-BPSK/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata Khusus

RAHMI MULYATI, SH., MH.
NIP. 19591207 1985 12 2 002