



PUTUSAN

Nomor 1247/Pdt.Sus/BPSK/2020/PN SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara perdata khusus badan penyelesaian sengketa konsumen, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Nama : LISTIANI RUSLI
NIK : 3275036601520002
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 26-01-1952
Jenis Kelamin : Perempuan
Umur : 68 Tahun
Agama : Katolik
Warga Negara : Indonesia
Alamat : Gading Elok Utara Raya FB 2 / 10, RT/RW. 011/015
Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara
Status Perkawinan : Menikah
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Untuk selanjutnya disebut sebagai **"Pemohon Keberatan"**.

M E L A W A N :

PT. Citraland Surabaya atau disebut juga Ciputra, Tbk; yang beralamat di Jalan Ciputra Raya Utama, Made, Sambikerep, Kota Surabaya, dalam hal ini diwakili Direkturnya 1. Sutoto Yakobus 2. Nanik Joeliawati Santoso dengan ini memberi kuasa kepada 1. Rina Irsni Wardoyo 2. Pakomius Darnosata Hamon 3. Marsella Tridarani Para Staf Departemen Legal PT Ciputra Tbk berkantor di Taman Perkantoran Citraland Kav. 1 Citraland Utama Kel. Made Kec. Lakarsantri Kota Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Januari 2021 dan surat tugas tanggal 4 Januari 2021;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **"Termohon Keberatan"**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah mendengar keterangan pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan keberatan atas putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur tertanggal 17 Desember 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 18 Desember 2020, Register Nomor

Halaman 1 Putusan Nomor 1247/Pdt.Sus/BPSK/2020/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1247/Pdt.Sus/BPSK/2020/PN Sby., berdasarkan atas alasan-alasan dan/atau kejadian-kejadian sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon Keberatan, Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur, dengan Nomor 75/BPSK/XII/2019, Tanggal 3 Desember 2020, Tentang Arbitrase oleh Majelis BPSK pada Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur yang menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen, yang beralamat di Jalan Rajawali No. 39 Surabaya;
2. Bahwa adapun amar putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Surabaya Provinsi Jawa timur, Nomor 75/BPSK/XII/2019, tanggal 3 Desember 2020, yang diajukan keberatan oleh Pemohon Keberatan berbunyi sebagai berikut :

Memutuskan :

1. Bahwa pada persidangan hari Kamis, 26 November 2020 jam 09.00 WIB, Sdri. Listiani Rusli selaku konsumen hadir dan Sdri. Rina perwakilan PT. Citraland Surabaya selaku pelaku usaha hadir dan sidang disepakati dengan cara Arbitrase.
 2. Menolak gugatan penggugat seluruhnya.
 3. Menyatakan bahwa sebahagian alat bukti yang diajukan penggugat adalah alat bukti yang sah dalam perkara ini.
 4. Menyatakan tindakan tergugat tidak melanggar UU Perlindungan Konsumen yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.
 5. Menyatakan tidak ada kerugian di Pihak Konsumen.
1. Bahwa Pelaku Usaha (PT. Ciputra Tbk) menelantarkan konsumen (Listiani Rusli) selama 24 tahun dari tanggal 03 Mei 1996, Berita Acara Serah Terima Bangunan dan 26 tahun sejak Pelunasan Tahun 1994;
 2. Bahwa adapun bukti-bukti yang kami ajukan sebagai berikut :
 - 2.1 Risalah Hasil Klarifikasi dan Mediasi I Dugaan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) Perundingan Konsumen oleh PT. Citraland Surya terhadap konsumen Sdri. LISTIANI RUSLI yang diwakilkan oleh suaminya Sdr. IFAN KOESKAMTO pada tanggal 04 Oktober 2018;
 - 2.2 Surat dari Citraland dengan No. Ref. MP/SK-CD/038.09.2018 tanggal 14 September 2018, perihal tanggapan komplain akan memasang KWH Listrik 2.200 VA (seharusnya 3.300 VA); (Pengakuan resmi sebelumnya belum pernah terpasang, sehingga mematahkan alibi pernah terpasang).
 - 2.3 Mengakui bahwa Dokumen Rekapitulasi Pengembalian barang adalah milik Citraland kepada Konsumen (selama 23 tahun tidak diakui keberadaannya, sehingga mematahkan isi Berita Serah Terima Bangunan);
 - 2.4 Tindakan pemalsuan yang dilakukan City Manajemen dengan Rekanan PLN untuk mematahkan alibi kami, PLN sejak awal belum terpasang. Penjelasan di surat kami tanggal 20 Agustus 2015;

Halaman 2 Putusan Nomor 1247/Pdt.Sus/BPSK/2020/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.5 Surat kepada Walikota Surabaya tanggal 25 Agustus 2015 minta bantuan Mediasi dengan pengembang. dengan hasil **Pengakuan bukti (4.2) dan (4.3)**
- 2.6 Surat kami terakhir tanggal 07 Agustus 2020 berisi tanggapan solusi "Buy Back", kami tolak karena harga NJOP dan Nihil kan Bangunan = dirampok, maka kami ingin kembali ke rekomendasi YLPK.
3. Bahwa kami mengalami kerugian materi selama isolasi oleh Citraland berdasarkan Perincian Kerugian Akibat Isolasi dari Tahun 1996 s/d Tahun 2020 sebesar **Rp. 2.301.665.800,-** namun kerugian tersebut belum termasuk kerugian non materi dikarenakan Almarhum Ibu tidak bisa menempati rumah tersebut; Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan hukum yang telah pemohon uraikan dengan jelas tersebut diatas pemohon dengan kerendahan hati memohon kehadiran Bapak/Ibu Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memanggil kami kedua belah pihak yang berpekara pada hari yang telah ditentukan untuk itu dan mengadili perkara ini dengan memberikan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan permohonan keberatan dari pemohon keberatan untuk keseluruhnya;
2. Membatalkan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Surabaya Nomor 75/BPSK/XII/2019, tanggal 3 Desember 2020;
3. Mengabulkan permohonan keberatan atas ganti rugi sebesar **Rp. 2.301.665.800,-** *(dua milyar tiga ratus satu juta enam ratus enam puluh lima ribu delapan ratus rupiah)* kerugian akibat Isolasi dari tahun 1996 s/d Tahun 2020, perbaikan gedung yang rusak dan serah terima ulang;
4. Menghukum termohon untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau ;

Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat keberatan tertanggal 17 Desember 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Desember 2020, Register Nomor 1247/Pdt.Sus/BPSK/2020/PN Sby. seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pemohon tersebut, Termohon memberikan jawaban tertanggal 25 Januari 2020, sebagai berikut:

1. Mengingat Putusan BPSK Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur Nomor 75/BPSK/XI1/2019 yang diucapkan dalam sidang pada tanggal 26 November

Halaman 3 Putusan Nomor 1247/Pdt.Sus/BPSK/2020/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 yang dihadiri baik oleh Penggugat/Dahulu Pengadu/Konsumen maupun Tergugat/Dahulu Teradu/Pelaku Usaha, amar putusannya adalah sebagai berikut:

MEMUTUSKAN:

1. Bahwa pada persidangan hari Kamis, 26 November 2020 jam 09.00 WIB, Sdri. Listiani Rusli selaku konsumen hadir dan Sdri. Rina Perwakilan PT Citraland Surabaya selaku Pelaku Usaha hadir dan sidang disepakati dengan cara Arbitrase;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa sebahagian alat bukti yang diajukan Penggugat adalah alat bukti yang sah dalam perkara ini;
4. Menyatakan tindakan Tergugat tidak melanggar UU Perlindungan Konsumen yaitu Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999;
5. Menyatakan tidak ada kerugian di Pihak Konsumen.
2. Bahwa terhadap putusan BPSK Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur Nomor 75/BPSK/XI1/2019, Penggugat/Dahulu Pengadu mengajukan Gugatan Keberatan atas putusan BPSK yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 18 Desember 2020 dan pemberitahuan gugatan tersebut diberitahukan kepada Tergugat /Dahulu Teradu pada tanggal 29 Desember 2020 melalui Pengadilan Negeri Surabaya.
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya baik posita maupun petitumnya dan menolak seluruh tuntutan, kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat adalah tidak benar, sehingga agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara ini tidak terkecoh oleh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat
4. Bahwa terkait dalil-dalil Penggugat/Dahulu Pengadu dalam gugatannya, maka berikut tanggapan kami sebagai Tergugat/Dahulu Teradu.

1. JANGKA WAKTU PENGAJUAN GUGATAN KEBERATAN

1. Bahwa Putusan BPSK Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur Nomor 75/BPSK/XI1/2019 diucapkan dalam sidang pada tanggal 26 November 2020 yang dihadiri oleh baik Penggugat maupun Tergugat, sebagaimana dalam Resume Sidang tertanggal 26 November 2020 yang ditandatangani oleh Para Pihak (terlampir) dan BPSK Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur menerbitkan salinan putusan Nomor 75/BPSK/XI1/2019 pada tanggal 3 Desember 2020.
2. Bahwa benar Penggugat berhak mengajukan keberatan atas putusan BPSK kepada Pengadilan Negeri sebagaimana ketentuan dalam :
 - a. Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi **"Para Pihak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri paling lambat 14**

Halaman 4 Putusan Nomor 1247/Pdt.Sus/BPSK/2020/PN SBY



(empat belas) hari kerja setelah menerima pemberitahuan putusan tersebut"

- b. Pasal 7 ayat 2 Keputusan Menteri Perindustrian dan perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Republik Indonesia yang berbunyi: **"Terhadap putusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) para pihak yang bersengketa dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja, terhitung sejak pemberitahuan putusan Majelis diterima oleh para pihak yang bersengketa"**
3. Bahwa benar Penggugat mendaftarkan gugatannya ke Pengadilan Negeri pada tanggal 18 Desember 2020 sebagaimana tercantum dalam sistem informasi penelusuran perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Surabaya terhadap perkara Nomor 1247/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN.Sby.
4. Bahwa dengan mengingat ketentuan Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 7 ayat 2 Keputusan Menteri Perindustrian dan perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Republik Indonesia tersebut di atas, **maka sangat jelas Penggugat sudah terlambat mengajukan gugatan keberatan melalui Pengadilan Negeri Surabaya, karena MELEWATI BATAS WAKTU, terbukti Penggugat telah menerima pemberitahuan putusan pada tanggal 26 November 2020, (sebagaimana dalam Resume Sidang tanggal 26 November 2020), yang seharusnya Gugatan Keberatan diajukan paling lambat pada tanggal 15 Desember 2020.**
5. Bahwa karena gugatan Penggugat telah melewati batas waktu pengajuan gugatan keberatan sebagaimana ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku berdasarkan uraian tersebut di atas, maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

2. JANGKA WAKTU PENGAJUAN GUGATAN KEBERATAN

1. Bahwa benar perkara a quo sebelumnya telah diperiksa oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur atas pengaduan Penggugat terhadap Tergugat tentang tidak terpasang air dan listrik pada unit rumah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat.
2. Bahwa benar pada tanggal 9 November 1994, Penggugat melakukan pemesanan tanah dan bangunan kepada Tergugat dengan rincian luas

Halaman 5 Putusan Nomor 1247/Pdt.Sus/BPSK/2020/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kavling 280 m2, Luas bangunan 200 m2, Type Tiffany yang mana tertuang dalam Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan Rumah No. 82-MP4/XI/94.
3. Bahwa benar pada tanggal 19 Desember 1994, Penggugat dan Tergugat yang diwakili oleh Ir. Christian Djadja Christanto menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 69/828/XII/MP/1994 terkait jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Cluster Mansion Park Blok MP-4 No. 20 CitraLand Surabaya (selanjutnya mohon disebut sebagai OBJEK) dengan total harga sebesar Rp. 253.059.135 (Dua Ratus Lima Puluh Tiga Juta Lima puluh Sembilan Ribu Seratus Tiga Puluh Lima Rupiah) belum termasuk biaya PPN dan biaya pembuatan Akta Jual Beli (PPAT) serta Biaya balik Nama sertifikat yang di tanggung oleh Penggugat.
 4. Bahwa benar atas kepemilikan OBJEK telah beralih ke atas nama Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 194 seluas 264 m2 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.525 seluas 16 m2, sehingga segala kewajiban Tergugat telah terpenuhi dengan baik dan sesuai sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat. 5
 5. Bahwa benar pada tanggal 3 Mei 1996 Tergugat telah melakukan serah terima OBJEK SENGKETA kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah No. 001/CLS/CS/MP/IV/1996 (selanjutnya disebut BAST), yang mana Berita Acara Serah Terima tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat.
 6. Bahwa sebagaimana dalam BAST No. 001/CLS/CS/MP/IV/1996 **pada poin 3 sangat jelas dinyatakan bahwa instalasi listrik dan air telah diperiksa oleh Pihak Kedua (Penggugat) dan dinyatakan baik. Selanjutnya pada poin 5 dinyatakan bahwa sejak ditanda tangannya Berita Acara Serah Terima tersebut semua hak dan kewajiban beserta segala keuntungan dan kerugian atas tanah dan bangunan rumah telah beralih sepenuhnya dari Tergugat kepada Penggugat.**
 7. Bahwa pada poin 6 Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah No. 001/as/CS/MP/IV/1996 telah dinyatakan pula *"untuk penyerahan itu PIHAK KEDUA (Penggugat) menyatakan telah mengetahui dengan sebenarnya kondisi tanah dan bangunan rumah yang diterimanya, hingga untuk selanjutnya tidak perlu lagi penjelasan dari PIHAK PERTAMA, dan dengan ini PIHAK PERTAMA (Tergugat) tidak bertanggungjawab atas segala resiko yang terjadi pada tanah dan bangunan rumah yang merupakan milik PIHAK KEDUA (Penggugat) dan bukan merupakan fasilitas yang disediakan oleh PIHAK PERTAMA (Tergugat) dari segala kesulitan dan/atau kehilangan, dan/atau cacat yang tampak, dan/atau tidak tampak, dan/atau tuntutan dalam*

Halaman 6 Putusan Nomor 1247/Pdt.Sus/BPSK/2020/PN SBY

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

bentuk apapun juga. Untuk itu PIHAK KEDUA (Penggugat) bersedia untuk mengasuransikan tanah dan bangunan rumah tersebut dalam bentuk asuransi kebakaran atau asuransi lain yang diperlukan." Poin ini menjelaskan bahwa Penggugat sudah mengetahui kondisi tanah dan bangunan yang telah diterima dari Tergugat dan dengan demikian Tergugat tidak bertanggungjawab atas segala resiko yang terjadi pada tanah dan bangunan milik Penggugat kecuali dalam hal melengkapi atau memperbaiki kekurangan teknis yang mungkin ada sebagaimana ketentuan pada poin 4 BAST.

8. **Bahwa Penggugat dalam aduannya kepada BPSK Kota Surabaya mendalilkan bahwa listrik dan air yang belum terpasang oleh Tergugat pada saat BAST sehingga bangunan tidak bisa digunakan. Dalil Penggugat yang demikian adalah dalil yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Hal ini karena sangat jelas dalam BAST poin 3 telah dinyatakan bahwa instalasi air dan listrik telah diperiksa oleh Penggugat dan dinyatakan baik, sehingga dengan demikian dalil Penggugat telah terbantahkan dan terbukti tidak benar.**
9. Bahwa perlu Tergugat tegaskan bahwa Tergugat telah memenuhi semua ketentuan sebagaimana dalam BAST termasuk pemasangan air dan listrik, namun demikian adalah benar sejak sekitar bulan Mei tahun 2001, dikarenakan tidak dibayarkannya tunggakan Retribusi Air dan IPL oleh Penggugat maka sambungan air pada OBJEK diputus oleh Tergugat sampai dengan Penggugat dapat melakukan pembayaran atas tunggakan tersebut.
10. Bahwa benar pada tanggal 14 November 2005 Sdr. Listiani Rusli (Penggugat) mengirim surat kepada PT Citraland Surya (Tergugat) dengan nomor 02/IK/2005 yang pada intinya menyampaikan bahwa rumah yang bersangkutan belum mendapatkan aliran air bersih, walaupun tahun 1996 PT Citraland Surya (Sekarang PT Ciputra Development, Tbk) telah memasang meteran air. Selain itu dalam suratnya Sdr. Listiani Rusli mempersoalkan biaya maintance dan keamanan yang ditagihkan oleh PT Citraland Surya.
11. Bahwa atas permasalahan tersebut kemudian Tergugat telah menawarkan berbagai alternatif penyelesaian kepada Penggugat, namun semuanya ditolak oleh Penggugat sampai kemudian perkara a quo diperiksa oleh BPSK Kota Surabaya dan telah memperoleh putusan sebagaimana dalam Putusan BPSK Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur Nomor 75/BPSK/XI/2019 yang diucapkan dalam sidang pada tanggal 26 November 2020.
12. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan keberatan atas Putusan BPSK Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur Nomor 7^ABPSK/XII/2019 tanpa alasan-alasan dan dalil-dalil yang jelas.
13. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan keberatan atas putusan

Halaman 7 Putusan Nomor 1247/Pdt.Sus/BPSK/2020/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BPSK Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur Nomor 75/BPSK/XI1/2019 yang diucapkan dalam sidang pada tanggal 26 November 2020, Namun Penggugat tidak menjelaskan secara detail pada bagian mana dari Putusan tersebut yang menjadi keberatan Penggugat.

14. Bahwa Majelis Hakim BPSK Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur sebagaimana dalam putusan Nomor 75/BPSK/XI1/2019 yang diucapkan dalam sidang pada tanggal 26 November 2020 telah mempertimbangkan seluruh bukti-bukti baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk mengajukan keberatan atas putusan tersebut karena Putusan tersebut sudah tepat dan sesuai dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya dan tidak terbukti Tergugat (Pelaku Usaha) melakukan pelanggaran terhadap Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
15. Bahwa gugatan keberatan Penggugat adalah gugatan yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum serta tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat dapat dikategorikan sebagai konsumen yang tidak beritikad baik, sehingga Tergugat perlu dilindungi oleh hukum sebagaimana telah di atur pada Pasal 6 huruf b Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi:

"Hak Pelaku usaha adalah:

- a.
- b. hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.

16. Bahwa pada bagian lain dalam gugatannya Penggugat mengklaim mengalami kerugian materi akibat diisolasi oleh Tergugat sejak tahun 1996 s/d 2020 dengan total kerugian sebesar Rp. 2.301.665.800 (dua miliar tiga ratus satu juta enam ratus enam puluh lima ribu delapan ratus rupiah) adalah kerugian yang mengada-ada dan tidak berdasar. Padahal faktanya adalah Tergugat yang mengalami kerugian karena Penggugat tidak membayar iuran pengelolaan lingkungan dan retribusi air kepada Tergugat yang apabila dihitung jumlah pokok dan denda per oktober 2020 adalah sebesar Rp. 342.797.239. (tiga ratus empat puluh dua juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu dua ratus tiga puluh sembilan).
17. Bahwa kewajiban Penggugat tersebut sangat jelas diatur **dalam poin 8-9, BAST, dimana Penggugat bertanggung jawab atas iuran kebersihan lingkungan, rekening air dan listrik serta memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran iuran keamanan atau iuran lain yang di koordinir oleh Tergugat sebagai pengembang wilayah CrtraLand.**
18. Bahwa tuntutan ganti kerugian dari Penggugat tersebut di atas adalah

Halaman 8 Putusan Nomor 1247/Pdt.Sus/BPSK/2020/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuntutan yang sangatlah tidak berdasar, karena Tergugat telah memenuhi kewaiiban- kewaiiban sebagai Pelaku Usaha dengan baik, namun Penggugat tidak melakukan kewaiiban-kewaiibannva kepada Tergugat dalam hal pembayaran retribusi air dan pengelolaan lingkungan yang meniadai kewajiban dari Penggugat sebagaimana perjanjian yang telah disepakati. Sehingga dengan demikian sangatlah tidak berdasar atas tuntutan Penggugat meminta ganti kerugian sebagaimana dalam gugatannya kepada Tergugat.

19. **Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dalil-dalil Tergugat yang terurai didasarkan pada bukti-bukti yang nyata yang telah diperiksa oleh Majelis Hakim BPSK Kota Surabaya, sedangkan gugatan Penggugat tersebut tidak didasarkan pada dalil-dalil yang benar, maka mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.**
20. **Bahwa dikarenakan Penggugat adalah pihak yang tidak mempunyai bukti- bukti secara nyata, maka cukuplah Penggugat yang harus dihukum untuk membayar biaya perkara, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.**

Bahwa berdasarkan uraian jawaban tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- ***Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;***
- ***Menguatkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur Nomor 75/BPSK/XII/20X9***
- ***Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya perkara ini***

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*)

Menimbang, bahwa Pemohon untuk menguatkan keberatannya telah mengajukan bukti bukti surat yaitu :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya rekapitulasi pengembalian barang tanggal 14 September 2018, diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat tanggal 14 September 2018 No. Ref. MP/SK-CD/038.09.2018 dari PT Ciputra Development Tbk kepada Bapak/Ibu Ifan Koesmanto Mansion Park MP04/020 Citraland Perihal : Tanggapan Komplain, dberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah No. 001/CLS/CS/MP/IV/1996 tanggal 3 Mei 1996, diberi tanda P-3 ;

Halaman 9 Putusan Nomor 1247/Pdt.Sus/BPSK/2020/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat dan foto tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Pemohon ;

Menimbang, bahwa Pemohon dalam perkara aquo tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Termohon telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Proyek Perumahan Citraland City Surabaya Nomor 69/828/III/MP/1994 tanggal 19 Desember 1994, diberi tanda T-1 ;
2. Fotokopi sesuai dengan asliya Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah No. 001/CLS/CS/MP/IV/1996 tanggal 3 Mei 1996, diberi tanda T-2 ;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat dari Ibu Listiani Rusli tanggal 14 November 2005 Nomor : 02/IK/2005 Perihal : Hutang dengan Citra Surya kepada Pimpinan PT Citra Surya, diberi tanda T-3 ;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya surat dari Citra Raya tanggal 14 Nopember 2005 No189/SY/XI/2005-CPS kepada Ibu Listiani Rusli, diberi tanda T-4 ;
5. Fotokopi dari fotokopi surat dari PT Ciputra Surya tanggal 13 Oktober 2008 Nomor : 248/012/Ret/X/2008 Hal : Tunggakan retribusi kepada Bp. Ivan & Listiani Rusli, diberi tanda T-5 ;
6. Fotokopi dari fotokopi surat dari PT Ciputra Surya tanggal 4 Oktober 2013 Nomor : 300/012/Ret/X/2013 Hal : Tunggakan Retribusi Taman Mansion MP4/20 kepada Bp. Ivan & Listiani Rusli, diberi tanda T-6 ;
7. Fotokopi dari fotokopi surat dari PT Ciputra Surabaya Padang Golf tanggal 17 September 2018 Nomor : 305/012/Ret/IX/2018 Hal : Tunggakan Retribusi Taman Mansion MP4/20 kepada Bp. Ivan & Listiani Rusli, diberi tanda T-7 ;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Risalah Rapat tanggal 15 Januari 2020, diberi tanda T-8 ;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara No. MP/BA/350/XII/2019 tanggal 06 Desember 2019 dari PT Ciputra Development, diberi tanda T-9 ;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Resume Sidang tanggal 26 Nopmber 2020 dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur, diberi tanda T-10 ;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Putusan BPSK tanggal 26 Nopember 2020, diberi tanda T-11 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan tidak ada aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa Termohon dalam perkara aquo tidak mengajukan saksi;

Halaman 10 Putusan Nomor 1247/Pdt.Sus/BPSK/2020/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara sidang haruslah dianggap sudah termuat dan merupakan bagian tak terpisahkan dalam putusan ini serta telah pula ikut dipertimbangkan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan keberatan Pemohon adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca serta mencermati surat keberatan Pemohon tersebut adalah mengenai keberatan atas putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Surabaya ;

Menimbang, bahwa putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Surabaya yang menjadi keberatan Pemohon telah diputus pada tanggal 26 Nopember 2020 Nomor : 75/BPSK/XII/2019 ;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Termohon diantaranya menyatakan bahwa :

1. Bahwa putusan BPSK Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur Nomor 75/BPSK/XII/2019 diucapkan dalam sidang pada tanggal 26 November 2020 yang dihadiri oleh baik Penggugat maupun Tergugat, sebagaimana dalam resume Sidang tertanggal 26 November 2020 yang ditanda tangani oleh Para Pihak (terlampir) dan BPSK Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur menerbitkan salinan putusan Nomor 75/BPSK/XII/2019 pada tanggal 3 Desember 2020 ;
2. Bahwa benar Penggugat behak mengajukan keberatan atas putusan BPSK kepada Pengadilan Negeri sebagaimana ketentuan dalam :
 - a. Pasal 56 ayat (2) Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi : “Para Pihak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah menerima pemberitahuan putusan tersebut”.
 - b. Pasal 7 ayat (2) Keputusan Menteri Perindustrian dan perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Republik Indonesia yang berbunyi : “Terhadap putusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) para pihak yang bersengketa dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja, terhitung sejak pemberitahuan putusan Majelis diterima oleh para pihak yang bersengketa”.
3. Bahwa benar Penggugat mendaftarkan gugatannya ke Pengadilan Negeri pada tanggal 18 Desember 2020 sebagaimana tercantum dalam sistem informasi penelusuran perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Surabaya terhadap perkara

Halaman 11 Putusan Nomor 1247/Pdt.Sus/BPSK/2020/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1247/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Sby.

4. Bahwa dengan mengingat ketentuan Pasal 56 ayat (2) Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 7 ayat 2 Keputusan Menteri Perindustrian dan perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Republik Indonesia tersebut diatas, maka sangat jelas Penggugat sudah terlambat mengajukan gugatan keberatan melalui Pengadilan Negeri Surabaya, karena MELEWATI BATAS WAKTU, terbukti Penggugat telah menerima pemberitahuan putusan pada tanggal 26 November 2020 (sebagaimana dalam Resume Sidang tanggal 26 November 2020), yang seharusnya Gugatan keberatan diajukan paling lambat pada tanggal 15 Desember 2020.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan lebih lanjut tentang keberatan Pemohon akan dipertimbangkan terlebih dahulu tentang tata cara pengajuan keberatan terhadap putusan BPSK dimaksud ;

Menimbang, bahwa tata cara pengajuan keberatan terhadap putusan BPSK diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 01 Tahun 2006 tentang tata cara pengajuan keberatan terhadap putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Pasal 56 ayat (2) Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ;

Menimbang, bahwa didalam pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 01 Tahun 2006 disebutkan bahwa “keberatan diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pelaku usaha atau konsumen menerima pemberitahuan putusan BPSK” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-11 yaitu putusan BPSK Nomor : 75/BPSK/XII/2019 yang diputuskan tanggal 26 Nopember 2020 dan dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara dan selanjutnya oleh Pemohon (Listiani Rusli) diajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Surabaya dan terdaftar dalam register Nomor 1247/Pdt.Sus/BPSK/2020/PN Sby tanggal 18 Desember 2020 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bila dihitung rentang waktu antara tanggal diputuskannya perkara Nomor : 75/BPSK/XII/2019 yang diputuskan tanggal 26 Nopember 2020 sampai dengan didaftarkannya permohonan keberatan oleh Pemohon yaitu terdaftar tanggal 18 Desember 2020 maka permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon telah melebihi waktu yang ditentukan oleh Undang-undang, sehingga oleh karena itu permohonan Pemohon yang semacam ini dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Pemohon tidak dapat diterima, maka, membawa konsekuensi segala biaya yang timbul dalam perkara ini nantinya

Halaman 12 Putusan Nomor 1247/Pdt.Sus/BPSK/2020/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan dibebankan kepada Pemohon yang jumlahnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan;

Mengingat Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 dan Pasal 56 ayat (2) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 dan memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

MENGADILI :

1. Mengabulkan eksepsi Termohon ;
2. Menyatakan gugatan keberatan Pemohon tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sebanyak Rp. 457.000,- (empat ratus lima puluh tujuh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari : **Senin**, tanggal : **1 Februari 2021**, oleh kami : **Khusaini, S.H.,M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Tongani, S.H.,M.H.** dan **Safri, S.H.,M.H.** dan masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota dan dibantu oleh **Irawan Djatmiko, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Pemohon keberatan dan Kuasa Termohon keberatan ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tongani, S.H.,M.H.

Khusaini, S.H.,M.H.

S a f r i, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

Irawan Djatmiko, S.H.,M.H.

Halaman 13 Putusan Nomor 1247/Pdt.Sus/BPSK/2020/PN SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya proses / ATK	: Rp.	85.000,-
3. Biaya panggilan	: Rp.	300.000,-
4. Biaya PNBP panggilan	: Rp.	20.000,-
5. Meterai	: Rp.	12.000,-
6. Redaksi	: Rp.	10.000,-
Jumlah	: Rp. .	457.000,-

(empat ratus lima puluh tujuh ribu rupiah).

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)