



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor. 137/Pdt.Sus/2023/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan Sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

PT. Metro Perkasa Abadi, tempat kedudukan Jl. Harapan Indah Bulevar Blok Rv 2 No. 6c Utara, Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Pusaka Rakyat, Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan kuasanya **ABU BAKAR SIDIK, S.H.**, selaku Legal pada Kantor PT. METRO PERKASA ABADI, beralamat di Komplek Ruko Mega Bulevar Jl. Harapan Indah Bulevar Blok RV2 No. 6C Desa Pusaka Rakyat Kec. Tarumajaya Kab. Bekasi sebagai, **Pemohon Keberatan**

Lawan

Jimbrever P. Conoras, bertempat tinggal di Jl. Samarasa li, Rt 07/rw 05, Kelurahan Angke, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, Angke, Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, dengan kuasanya **SUKADAMAI NDRURU, S.H., M.H.**, Advokat pada Law Office SUKADAMAI NDRURU & PARNERS (SNO), beralamat di Perumahan Papan Indah Jl. Albasiah I, Rt. 009/024 Blok I 36/8 Desa Mangunjaya, Kecamatan Tambun Selatan Kab. Bekasi, sebagai **Termohon Keberatan**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini ;

Setelah mendengar pihak-pihak yang berperkara ;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang, Nomor. 137/Pdt.Sus/2023/PN. Ckr, tanggal 30 Mei 2023, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.

Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor. 137/Pdt.Sus/2023/PN. Ckr, tanggal 30 Mei 2023, tentang hari dan tanggal persidangan perkara ini.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 27 Mei 2023 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang, pada tanggal 30 Mei 2023 dalam Register

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 137/Pdt.Sus/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor. 137/Pdt.Sus/2023/PN. Ckr, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Bahwa, Pemohon mengajukan Gugatan Keberatan terhadap Putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi Nomor : 005/BPSK-BKS/2023, yang dibacakan pada hari Rabu tanggal 10 Mei 2023, yang amar Putusannya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk sebagian ;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melanggar ketentuan Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang R.I. No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengakibatkan kerugian konsumen;
3. Menyatakan batal Surat Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko Victoria Village No.619/VV/MNT/30/VI/2019 tertanggal 30 Juni 2019;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materil PENGUGAT berupa pengembalian sebagian dana pembelian unit rumah sebesar 37.305.000,- (tiga puluh juta tiga ratus lima ribu rupiah) dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari sejak Putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewijsde);
5. Menolak Gugatan PENGUGAT selain dan selebihnya;

Adapun Gugatan Keberatan atas Putusan ini telah memenuhi ketentuan dalam **Pasal 71 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 “Permohonan pembatalan putusan arbitrase harus diajukan secara tertulis dalam waktu paling lama 30 (Tiga Puluh) hari terhitung sejak hari penyerahan dan pendaftaran putusan arbitrase kepada Panitera Pengadilan Negeri”** artinya Gugatan Keberatan atas Putusan tersebut masih dalam tenggang waktu yang diperbolehkan oleh Undang-Undang untuk mengajukan Gugatan Keberatan mengingat putusan a quo dimusyawarahkan pada hari Selasa tanggal 9 Mei 2023 yang dibacakan pada sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 10 Mei 2023. Oleh karena itu Gugatan ini **WAJIB DINYATAKAN DAPAT DIKABULKAN:**

Untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk mempelajari dan memeriksa secara menyeluruh menyangkut hal-hal yang berkaitan dengan proses beracara yang dilakukan pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi sebelumnya, meliputi : Gugatan, Jawaban Gugatan, Daftar Bukti dan surat-surat yang telah dihadirkan maupun akan dihadirkan melalui Permohonan ini.;

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 137/Pdt.Sus/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun hal-hal yang kami maksud untuk dipelajari dan diperiksa Majelis Hakim Pengadilan Negeri menyangkut adanya Kelalaian dalam menerapkan hukum secara dan/atau kekeliruan melaksanakan hukum dan/atau kesalahan dalam pertimbangan hukum terkait hukum pembuktian dan amar Putusan Majelis Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Lebih lanjut akan kami uraikan dalam pokok-pokok argumentasi hukum yang sekaligus menjadi dasar pengajuan Gugatan perkara *a quo*, sebagai berikut dibawah ini :

KEBERATAN I :

Tidak tepat dan cermatnya Majelis Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi dalam menginterpretasikan unsur-unsur dalam Pasal 22 h Ayat (4) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang berbunyi ***“Dalam hal kredit pemilikan Rumah yang diajukan oleh calon pembeli tidak disetujui oleh bank atau perusahaan pembiayaan, pelaku pembangunan mengembalikan pembayaran yang telah diterima kepada calon pembeli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat memotong 10% (sepuluh persen) dari pembayaran yang telah diterima oleh pelaku pembangunan ditambah dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan.”*** sebagaimana pertimbangan Majelis BPSK yang menyatakan Menimbang Majelis BPSK menilai pemotongan dana pembelian yang wajar adalah sebesar ***Booking Fee*** Rp.2.500.000,- ditambah 10% x Rp.41.450.000,- (down payment)=Rp.2.500.000,- + Rp.4.145.000,- = Rp.6.645.000,- (enam juta enam ratus empat puluh lima ribu rupiah). Dengan demikian Petitum ke 3 Gugatan PENGGUGAT mengenai penggantian kerugian materil sebesar Rp.43.950.000,- (empat puluh tiga juta Sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) dikabulkan sebagian oleh Majelis BPSK dengan perbaikan nilai ganti kerugian sebesar Rp.43.950.000,- dikurangi Rp.6.645.000,- = Rp.37.305.000,- (tiga puluh tujuh juta tiga ratus lima ribu rupiah) dan oleh karenanya Majelis BPSK menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian materil berupa pengembalian sebagian dana pembelian unit rumah sebesar Rp. 37.305.000,- (tiga puluh tujuh juta tiga ratus lima ribu rupiah) kepada PENGGUGAT dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 137/Pdt.Sus/2023/PN Ckr

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

sejak Putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewijsde) (vide Putusan hal.14 Putusan Nomor : 005/BPSK-BKS/2023).;

KEBERATAN II :

Kemudian adalah Tergugat menilai kurang adilnya pertimbangan majelis Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dalam menafsirkan unsur-unsur dalam Pasal 18 Ayat (1) huruf C Undang-Undang R.I. No.8 Tahun 1999 mengenai **“larangan pelaku usaha untuk mencantumkan klausula baku pada dokumen yang menyatakan pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang sudah dibayarkan atas barang/jasa yang dibeli konsumen”** sebagaimana pertimbangan majelis BPSK yang **Menyatakan batal Surat Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko Victoria Village No.619/VV/MNT/30/VI/2019 tertanggal 30 Juni 2019** (vide Putusan hal.13 Putusan Nomor : 005/BPSK-BKS/2023).;

KEBERATAN III :

Selanjutnya adalah Tergugat merasa keberatan, sangat keberatan mengenai pertimbangan Majelis Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi didalam Putusan Arbitrase yang tertulis **Menyatakan TERGUGAT telah melanggar ketentuan Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang R.I. No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengakibatkan kerugian konsumen** (vide Putusan hal.13 Putusan Nomor : 005/BPSK-BKS/2023).;

KEBERATAN IV :

Pihak TERGUGAT selanjutnya dan sudah sepatutnya merasa keberatan, sangat keberatan meninjau isi Putusan Majelis Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi yang tidak mencantumkan alamat lengkap Ketua Majelis dan Anggota Majelis Arbitrase perkara a quo, sehingga pihak TERGUGAT merasa kurang cermat dan telitinya Majelis Arbitrase menghasilkan putusan yang bonafide dan dapat dihormati isi Putusannya oleh kedua belah Pihak yang berperkara, hal ini bertentangan dengan **Pasal 54 ayat (1) Huruf e Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Perkara** yang menerangkan bahwa **“Putusan Arbitrase Harus Memuat Nama dan Alamat Lengkap Arbiter”** (vide Putusan hal.15 Putusan Nomor : 005/BPSK-BKS/2023).;

Argumentasi Hukum :

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor 137/Pdt.Sus/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Bahwa**, Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan yang dilakukan oleh TERGUGAT PT. Metro Perkasa Abadi bukanlah Penyelenggaraan Pembangunan yang disubsidi oleh Pemerintah dalam bentuk rumah tunggal, rumah deret, maupun rumah susun sehingga dalam prakteknya proses pembangunan daripada rumah-rumah yang dibangun oleh TERGUGAT PT. Metro Perkasa Abadi tersebut sama sekali tidak memperoleh bantuan dana subsidi dalam bentuk apapun dari pemerintah. Maka, dapat disimpulkan bahwa penggunaan unsur dalam pasal 22 h Ayat (4) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman untuk menghukum TERGUGAT PT. Metro Perkasa Abadi **sangatlah terburu-buru dan sangat memberatkan TERGUGAT** dikarenakan aliran dana Down Payment (DP) yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT Sdr. Jimbrever P. Conoras telah terserap untuk membiayai ongkos-ongkos Administrasi, Perpajakan, dan Operasional yang dibutuhkan untuk pembangunan rumah PENGGUGAT oleh karenanya sudah seharusnya pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis BPSK tersebut telah mengada-ada dan dipaksakan dan sudah sepatutnya pertimbangan dan keputusan tersebut dapat dibatalkan untuk dan demi tegaknya hukum yang berkeadilan ;
2. **Bahwa**, Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (SPPJB) yang ditandatangani oleh Pihak PENGGUGAT dan Pihak TERGUGAT adalah hasil kesepakatan bersama tanpa ada paksaan dari pihak manapun juga sehingga dapat terjadi kesepakatan antara kedua belah Pihak baik PENGGUGAT maupun TERGUGAT. Mereka sama-sama insyaf dan sadar akan keharusan tunduk dan patuh kepada poin demi poin perjanjian dan masing-masing Pihak sudah seharusnya menyadari setiap konsekuensi atas kesepakatan yang sudah dibuat bersama, dengan kata lain, penafsiran dan penerapan unsur-unsur dalam Pasal 18 Ayat (1) huruf C Undang-Undang R.I. No.8 Tahun 1999 mengenai **"larangan pelaku usaha untuk mencantumkan klausula baku pada dokumen yang menyatakan pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang sudah dibayarkan atas barang/jasa yang dibeli konsumen"** yang dilakukan oleh Majelis Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi sama sekali jauh dari rasa adil, oleh

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 137/Pdt.Sus/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya sudah sepatutnya pertimbangan dan keputusan tersebut dapat dibatalkan;

3. **Bahwa**, pernyataan Majelis Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi yang menyatakan TERGUGAT telah melanggar ketentuan Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang R.I. No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengakibatkan kerugian konsumen merupakan pernyataan yang tidak bisa diterima mengingat PENGGUGAT sebelumnya telah menyetujui dan sepakat terhadap isi perjanjian SPPJB/SP3R yang telah di tandatangani kedua belah pihak baik TERGUGAT maupun PENGGUGAT, didalam KUHP Perdata pasal 1320 ayat (!) menyatakan sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya “sepakat mereka yang mengikat dirinya” dan pasal 1338 ayat (1) menentukan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya” dalam hal ini PENGGUGAT selaku Konsumen tidak dapat menyatakan dirinya mengalami kerugian baik Materil maupun Immateril sebagai akibat dari kesepakatan dan perjanjian dalam SPPJB/SP3R ;
4. Bahwa, pernyataan majelis Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi yang menyatakan PENGGUGAT adalah Konsumen adalah Pernyataan yang sama sekali tidak dapat diterima oleh kami sebagai TERGUGAT dalam Putusan Arbitrase BPSK, yang mana **KONSUMEN adalah pihak yang telah menandatangani Akta Jual Beli (AJB)** sedangkan Sdr. JIMBREVER P. CONORAS sebagai TERGUGAT, dahulu sebagai PENGGUGAT sama sekali **belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB)** sehingga statusnya sebagai Konsumen tidak dapat dibuktikan ;

Maka berdasarkan uraian yang telah disampaikan sebagaimana tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili untuk berkenan kiranya memeriksa dan memutuskan perkara sebagai berikut :

1. **Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;**
2. **Membatalkan Putusan Putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi Nomor : 005/BPSK-BKS/2023 ;**

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor 137/Pdt.Sus/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang berpendapat lain, mohon Putusan yang Seringan-ringannya / Seadil-Adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan sudah hadir dalam persidangan masing – masing kuasanya maka acara dilanjutkan dengan pembacaan Gugatan Keberatan oleh Pemohon Keberatan;

Menimbang, bahwa setelah Kuasa Pemohon Keberatan membacakan Surat Gugatan Keberatannya, selanjutnya Kuasa Pemohon Keberatan menyatakan tidak hendak melakukan perubahan dan **tetap** pada surat gugatannya tanggal **27 Mei 2023** tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Keberatan Pemohon Keberatan tersebut, untuk menyangkal Gugatan Keberatan Pemohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal **31 Juli 2023** dalam persidangan, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI KEWENANGAN / KOMPETENSI RELATIF

1. Bahwa Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo karena Tergugat dan Penggugat telah memilih dan/atau menunjuk Pengadilan Negeri Bekasi apabila terjadi perselisihan antara Tergugat dengan Penggugat, berdasarkan Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli Rumah/Ruko Nomor: 619/VV/MNT/30/VI/2019 tanggal 30 Juni 2019, sebagaimana dalam Pasal 13 ayat (6) yang berbunyi “ **Mengenai perjanjian ini apabila ada perselisihan dan tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah maka semuanya akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Bekasi**”.
2. Bahwa berdasarkan bunyi Pasal 13 ayat (6) diatas, itu artinya Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo, karena Penggugat dan Tergugat telah memilih dan/atau menunjuk Pengadilan Negeri Bekasi untuk menyelesaikan perselisihan apabila tidak tercapai musyawarah antara Penggugat dengan Tergugat;
3. Bahwa seharusnya Penggugat mengajukan gugatan keberatannya pada Pengadilan Negeri Bekasi bukan pada Pengadilan Negeri Cikarang ;

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 137/Pdt.Sus/2023/PN Ckr

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

4. Membuktikan bahwa Penggugat tidak cermat, tidak teliti sebelum mengajukan gugatan/keberatannya atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi tanggal 10 Mei 2023. Bagaimana mungkin Penggugat tidak membaca Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli Ruko/Rumah No. 619/VV/MNT/30/VI2019 tanggal 30 Juni 2019 yang dibuatnya sendiri, ini sangat aneh dan bin ajaib;
5. Bahwa, oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan keberatan Penggugat ditolak dan/atau setidaknya tidak dapat diterima.

B. SURAT KUASA PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL DAN/ATAU TIDAK SAH

1. Bahwa setelah Tergugat mempelajari isi gugatan/keberatan Penggugat atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, ternyata Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2023 yang digunakan oleh Kuasa Hukum Penggugat untuk mengajukan gugatan/keberatan atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) tidak memenuhi syarat formil dan/atau tidak sah. Karena tanggal Surat Kuasa yang digunakan oleh Penggugat dalam perkara aquo adalah sama dengan tanggal Surat Kuasa Khusus pada perkara aquo pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi adalah tanggal 29 Maret 2023;
2. Bahwa, bagaimana mungkin Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2023 digunakan untuk mengajukan gugatan keberatan atas Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi? Pada hal Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi baru di bacakan putusan pada tanggal 10 Mei 2023, itu artinya Surat Kuasa Khusus untuk mengajukan gugatan/keberatan ini adalah Surat Kuasa yang sama dan/atau telah terbit 2 (dua) bulan sebelum Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi, yang baru dibacakan pada tanggal 10 Mei 2023;
3. Bahwa oleh karena Surat Kuasa Khusus Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan/atau tidak sah, sehingga gugatan Penggugat cacat formil dan/atau tidak sah, oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan/keberatan Penggugat haruslah ditolak dan/atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat menyampaikan keberatan atas gugatan Penggugat dengan alasan sebagai berikut:

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor 137/Pdt.Sus/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dengan tegas menolak seluruh dali-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan terhadap diri Tergugat;
3. Bahwa Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi Nomor : 005/BPSK-BKS/2023 yang dibacakan pada hari Rabu tanggal 10 Mei 2023 yang amar Putusannya berbunyi sebagai berikut :
 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 18 Ayat 1 Undang-undang R.I. No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengakibatkan kerugian konsumen;
 3. Menyatakan batal Surat Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko Victoria Village No. 619/VV/MNT/30/VI/2019 tertanggal 30 Juni 2019;
 4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil Penggugat berupa pengembalian sebagian dana pembelian unit rumah sebesar Rp. 37.305.00.-(tiga puluh tujuh juta tiga ratus lima ribu rupiah) dalam tengang waktu 7 (tujuh) hari sejak Putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*);
 5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.
4. Bahwa Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi No. 005/BPSK-BKS/2023 tanggal 10 Mei 2023 dalam perkara Nomor 092.-03/PK/005.REG/BPSK-BKS/2023 tentang Penyelesaian Sengketa Konsumen secara arbitrase adalah **SUDAH TEPAT**.
5. Bahwa keberatan I, II, III dan IV yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo adalah hanyalah alasan semata untuk menghindar membayar kerugian materil Tergugat dahulu sebagai Penggugat berupa pengembalian sebagian dana pembelian unit rumah sebesar Rp. 37.305.00.-(tiga puluh tujuh juta tiga ratus lima ribu rupiah);
6. Bahwa Surat Pengikatan Jual Beli Rumah/Ruko Nomor : 619/VV/MNT/30/VI/2019 tanggal 30 Juni 2019 telah melanggar Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian;
7. Bahwa Penggugat melanggar Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) huruf c yang berbunyi sebagai berikut “ **Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausul baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila menyatakan**

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor 137/Pdt.Sus/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa pekaku usaha berhak menolak menyerahkan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen”;

8. Bahwa berdasarkan poin 7 (tujuh) diatas oleh karena itu perjanjian menjadi tidak **SAH dan BATAL DEMI HUKUM**. Sehingga tidak ada alasan Penggugat apapun untuk tidak mengembalikan Down Payment yang telah diserahkan kepada Penggugat sebesar **Rp. 41.450.000.- (empat puluh satu juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);**

9. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan uraian diatas, dan jelas bukti otentik dan tidak dapat terbantahkan lagi kebenarannya, maka kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili memutus perkara aquo agar memberikan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo.
- Menyatakan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2023 tidak memenuhi syarat formil dan/atau tidak sah.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Nie Onvankelijk Verklaard*)
2. menguatkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi Nomor : 005/BPSK-BKS/2023 yang telah dibacakan pada hari Rabu tanggal 10 Mei 2023;
3. Memerintahkan Tergugat untuk membayar kerugian materil Penggugat berupa pengembalian sebagian dana pembelian unit rumah sebesar **Rp. 37.305.00.-(tiga puluh tujuh juta tiga ratus lima ribu rupiah)** sejak putusan dibacakan;
4. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar uang paksa sebesar **Rp. 2.000.000.- (dua juta rupiah)** setiap harinya atas keterlambatan dalam membayar kerugian yang diderita Tergugat, sejak putusan ini dibacakan;

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor 137/Pdt.Sus/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sesuai ketentuan yang berlaku.

Menimbang, bahwa dalam Jawaban (Eksepsi) **Termohon Keberatan** disamping menjawab dalam pokok perkara, juga telah mengajukan Jawaban (Eksepsi) mengenai Kompetensi Relatif (Eksepsi Kewenangan Mengadili Secara Relatif), yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang mengadili perkara ini, dikarenakan Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan telah sepakat dalam perjanjian menentukan domisili hukum piihan di Pengadilan Negeri Bekasi apabila terjadi sengketa, sehingga beralasan bagi Majelis Hakim untuk mempertimbangkan dan menjatuhkan Putusan Sela terlebih dahulu.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka ditunjuk hal-hal yang tercantum di dalam berita acara persidangan bersangkutan untuk seperlunya dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Keberatan dari Pemohon Keberatan sebagaimana diuraikan di atas, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Keberatan terhadap Putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bekasi Nomor : 005/BPSK-BKS/2023, yang dibacakan pada hari Rabu tanggal 10 Mei 2023 karena adanya Kelalaian dalam menerapkan hukum secara dan/atau kekeliruan melaksanakan hukum dan/atau kesalahan dalam pertimbangan hukum terkait hukum pembuktian dan amar Putusan Majelis Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Termohon Keberatan dalam Jawabannya, disamping mengenai Jawaban terhadap pokok perkara, juga mengajukan Jawaban yang tidak langsung mengenai perkara, dengan mengajukan Eksepsi sebagaimana yang diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Tangkisan atau eksepsi menurut *Ny. Retno Wulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H.*, dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata dan Praktek* adalah jawaban tidak langsung mengenai pokok perkara. (*Hal. 38*).

Menimbang, bahwa setelah mencermati seluruh Eksepsi yang disampaikan oleh Termohon Keberatan sebagaimana tersebut di atas, terdapat Eksepsi mengenai Kompetensi Relatif yang diajukan oleh Termohon Keberatan sebagaimana dalam Eksepsinya, dimana setelah

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor 137/Pdt.Sus/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis mencermati seluruh Eksepsi mengenai Kompetensi Relatif akan dipertimbangkan dan diputus dalam putusan sela ini, sedangkan terhadap Eksepsi Termohon Keberatan selain dan selebihnya yakni Eksepsi diluar masalah Kompetensi/Kewenangan Mengadili, Majelis Hakim tidak akan memeriksa dan memutuskan bersama-sama dalam Putusan Sela, melainkan akan diperiksa dan diputuskan bersama-sama dalam pokok perkara dalam Putusan Akhir. **(Pasal 136 HIR).**

Menimbang, bahwa **Pasal 134 HIR** menyebutkan, bahwa *“Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun wajib pula mengakuinya karena jabatannya”*.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Termohon Keberatan telah mengajukan Eksepsi mengenai Kompetensi Relatif (Eksepsi Kewenangan Mengadili Secara Relatif), yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo karena Tergugat dan Penggugat telah memilih dan/atau menunjuk Pengadilan Negeri Bekasi apabila terjadi perselisihan antara Tergugat dengan Penggugat, berdasarkan Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli Rumah/Ruko Nomor: 619/VV/MNT/30/VI/2019 tanggal 30 Juni 2019, sebagaimana dalam Pasal 13 ayat (6) yang berbunyi “ Mengenai perjanjian ini apabila ada perselisihan dan tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah maka semuanya akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Bekasi;

Menimbang, bahwa mengenai domisili pilihan diatur dalam pasal 118 ayat (4) HIR yang berbunyi sebagai berikut: *“Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu”;*

Menimbang, bahwa Menurut **Yahya Harahap**, dalam bukunya *Hukum Acara Perdata*, terbitan Sinar Grafika (2005), (hal. 200), para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili (pengadilan) pilihan yang berisi klausul sepakat memilih pengadilan negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian. Pencantuman klausula tersebut harus berbentuk akta tertulis yang dicantumkan dalam perjanjian pokok atau dalam akta tersendiri/terpisah dari perjanjian pokok;

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 137/Pdt.Sus/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah memperhatikan bukti permulaan yang diajukan oleh Termohon Keberatan T-1 berupa Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli Rumah/Ruko Nomor: 619/VV/MNT/30/VI/2019 tanggal 30 Juni 2019 antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan dalam Pasal 13 ayat (6) yang berbunyi Mengenai perjanjian ini apabila ada perselisihan dan tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah maka semuanya akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Bekasi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti permulaan tersebut menurut Majelis Hakim Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan telah sepakat menentukan domisili pilihan hukum di Pengadilan Negeri Bekasi apabila terjadi perselisihan terkait dengan perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHPdata yang berbunyi Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang_undang dan Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1342 KUHPdata yang berbunyi jika kata kata dalam suatu persetujuan sudah jelas tidak lagi diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran;

Menimbang, bahwa berdasarkan dua ketentuan hukum diatas dikaitkan dengan bukti permulaan dari Termohon Keberatan maka sudah jelas tertulis dalam kesepakatan Pengikatan Perjanjian Jual Beli Rumah/Ruko Nomor: 619/VV/MNT/30/VI/2019 tanggal 30 Juni 2019 dalam Pasal 13 ayat (6) Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan telah sepakat menentukan domisili pilihan hukum di Pengadilan Negeri Bekasi apabila terjadi perselisihan terkait dengan perjanjian tersebut sehingga menurut Majelis Hakim ketentuan dalam perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang undang bagi Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan sehingga beralasan hukum jika perkara ini seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri Bekasi dan bukan di Pengadilan Negeri Cikarang;

Menimbang, bahwa sehingga berdasarkan uraian pertimbangan diatas, dengan demikian, Eksepsi Kompetensi Relatif dari Termohon Keberatan yang menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, karena merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Bekasi adalah cukup beralasan hukum, oleh karenanya patut diterima dan dikabulkan.

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 137/Pdt.Sus/2023/PN Ckr

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

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Kompetensi Relatif dari Termohon Keberatan dikabulkan, Pemohon Keberatan berada dalam posisi pihak yang kalah, maka sangat beralasan hukum apabila terhadap Pemohon Keberatan dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat dan Memperhatikan, ketentuan dalam Pasal 136 dan Pasal 118 HIR, Pasal 1338 dan Pasal 1342 KUHPerdara, serta peraturan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini:

MENGADILI

1. Mengabulkan Eksepsi Termohon Keberatan tentang Kompetensi Relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang mengadili perkara ini.
3. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 745.000.00,- (tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Selasa, tanggal 7 Agustus 2023, oleh kami, **Yudha Dinata, S.H.**, selaku Hakim Ketua, **Maria Krista Ulina Ginting, S.H., M.Kn.**, dan **Tommy Febriansyah Putra, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 137/Pdt.Sus/2023/PN. Ckr tanggal 30 Mei 2023. Putusan Sela tersebut diucapkan pada hari **Senin**, tanggal **14 Agustus 2023**, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Muhammad Idris Hasan, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cikarang, serta dihadiri oleh Kuasa Pemohon Keberatan dan Kuasa Termohon Keberatan;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Maria Krista Ulina Ginting, S.H., M.Kn.,

Yudha Dinata, S.H.

Tommy Febriansyah Putra, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 137/Pdt.Sus/2023/PN Ckr



Muhammad Idris Hasan, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran/PNBP	: Rp. 30.000,-
2. Biaya Pemberkasan/ATK	: Rp. 75.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp. 600.000,-
4. PNBP Panggilan	: Rp. 20.000,-
3. Materai	: Rp. 10.000,-
4. Redaksi	: Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 745.000,00 (tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah)