



PUTUSAN

Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/2019/PN Jkt Utr.-

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan memutus perkara-perkara tentang keberatan atas putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, pada tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

PT. Pakkodian, beralamat di Cervino Village, Jl. KH. Abdullah Syafe'i Kav. 27 RT.27 RT.019/001, Tebet, Tebet Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Oktober 2019 diwakili oleh kuasa hukumnya Romulo Silaen, S.H.,M.H., Dkk, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Romulo Silaen & Partners, berkantor di LMPP Building, Lantai 2, jl. KH Wahid Hasyim No. 10, Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Pemohon;

lawan

Arifin Siman, beralamat di Jl. Karang Bolong V No. 3-5 Rt. 004 Rw. 011, Ancol Padamengan, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai Termohon;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan Surat Permohonan Keberatan tanggal 25 Oktober 2019 yang dilampiri dengan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 25 Oktober 2019 dalam Register Nomor 689/Pdt.Sus.BPSK/2019/PN Jkt Utr, telah mengajukan keberatan sebagai berikut :

I. FORMALITAS PENGAJUAN PERMOHONAN KEBERATAN

1. Bahwa Pemohon Keberatan telah mengajukan Permohonan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta No. 001/A/BPSK-DKI/X/2019 tanggal 10 Oktober 2019. Bahwa Pemohon Keberatan telah diberitahukan dan menerima salinan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen No. 001/A/BPSK-DKI/X/2019 dan selanjutnya Pemohon Keberatan telah mengajukan Keberatan ini dalam

Halaman 1 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak Pemohon Keberatan menerima pemberitahuan Putusan Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta (“**BPSK DKI**”) pada tanggal 11 Oktober 2019.

1. Bahwa dengan demikian pengajuan Permohonan Keberatan ini telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 56 ayat 2 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Jo. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Jo. Pasal 41 ayat (3) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI Nomor: 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang BPSK. Maka oleh karenanya Permohonan Keberatan ini sudah seyogyanyalah secara formil dapat diterima dan dipertimbangkan.
2. Bahwa Pemohon Keberatan mengajukan Permohonan Keberatan ini dengan alasan sebagaimana diatur dalam pasal 6 ayat (5) Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, yang pada intinya menyebutkan bahwa:

“Dalam hal keberatan diajukan atas dasar alasan lain di luar ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (3), Majelis Hakim dapat mengadili sendiri sengketa konsumen yang bersangkutan.”

II. KOMPETENSI PENGADILAN JAKARTA UTARA UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA PERMOHONAN KEBERATAN AQUO

3. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 3 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang pada intinya menyebutkan bahwa:

“Keberatan terhadap Putusan BPSK dapat diajukan baik oleh Pelaku Usaha dan/atau Konsumen kepada Pengadilan Negeri di tempat kedudukan hukum konsumen tersebut.”

Bahwa dalam hal ini Termohon Keberatan (dahulu Pemohon/Konsumen) berkedudukan di Jl. Karang Bolong V No. 3-5 RT/RW 004/011, Ancol Pademangan, Jakarta Utara. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Termohon Keberatan (dahulu Pemohon/Konsumen) berkedudukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Oleh karena itu

Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam hal ini memiliki kompetensi dan wewenang untuk memeriksa dan memutus perkara Keberatan aquo

III. POKOK-POKOK KEBERATAN

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Pemohon Keberatan mengajukan Keberatan atas **Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta No. 001/A/BPSK-DKI/X/2019 tanggal 10 Oktober 2019** yang mana amarnya berbunyi sebagai berikut:

MEMUTUSKAN

- Mengabulkan Gugatan Penggugat;
- Menyatakan Penggugat adalah Pembeli Sah Atas Unit;
- Menyatakan Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan Tergugat sebagai Penjual yang tidak beritikad baik;
- Menghukum Tergugat Menyerahkan 2 (dua) UNIT Apartemen *Commercial* yaitu Cervino Village lantai Ground Floor Unit A dan B Kepada Penggugat Dengan Melaksanakan Perikatan Akta Jual Beli dan Sertifikat Kepemilikan.

Bahwa Pemohon Keberatan tidak sependapat dengan pertimbangan amar Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta No. 001/A/BPSK-DKI/X/2019 tanggal 10 Oktober 2019. Bahwa adapun alasan-alasan Permohonan Keberatan *aquo* adalah sebagaimana Pemohon Keberatan uraikan berikut ini:

BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN DKI JAKARTA TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA AQUO KARENA PERKARA AQUO ADALAH MENGENAI SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI UNIT APARTEMEN BERDASARKAN KESEPAKATAN PARA PIHAK YANG TERTUANG DALAM BOOKING FORM NOMOR 0093/PK-CV/BF/10 DAN NOMOR 0060/PK-CV/BF/10, OLEH KARENANYA YANG BERWENANG MENGADILI DAN MEMERIKSA PERKARA AQUO ADALAH PENGADILAN NEGERI.

1. Bahwa Termohon Keberatan telah memesan Apartemen yang dipasarkan oleh Pemohon Keberatan berdasarkan Booking Form Nomor 0093/PK-CV/BF/10 dan Nomor 0060/PK-CV/BF/10 masing-masing tertanggal 21 November 2010 dan pembayarannya dilakukan berdasarkan ilustrasi pembayaran cicilan Apartemen Cervino Village Lantai GF Unit A & B yang mana merupakan satu kesatuan dengan Syarat dan Ketentuan Umum Surat Pesanan tertanggal 21 November

Halaman 3 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010 (untuk selanjutnya disebut **Perjanjian**) yang menjadi hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan.

2. Bahwa dengan adanya hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan terkait jual beli Apartemen Cervino Village Lantai GF Unit A & B, oleh karenanya apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan jual beli unit apartemen tersebut maka merupakan sengketa atas dasar perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sehingga haruslah diselesaikan di peradilan umum in casu Pengadilan Negeri, bukan di BPSK.
3. Bahwa hal tersebut sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan putusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap (tidak diajukan upaya hukum apapun), yaitu sebagai berikut:

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 796

K/Pdt.Sus-BPSK/2018 tertanggal 27 Agustus 2018

"...jika ada salah satu pihak tidak memenuhi isi Perjanjian maka terjadi wanprestasi, yang mana perkara wanprestasi a quo adalah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Bekasi dan bukan kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi.."

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 757

K/Pdt.Sus-BPSK/2016 tertanggal 19 Oktober 2016

"Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan karena BPSK tidak berwenang memeriksa perkara a quo yang berdasarkan pada perjanjian yang bermuara pada tindakan wanprestasi, sehingga Pengadilan Negeri mempunyai yuridiksi memeriksa perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT. SYNTHESIS KARYA PRATAMA tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 182/Pdt.Sus-BPSK.2016/PN.Bks. tanggal 7 Juni 2016 yang menguatkan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor 002/A/BPSKDKI/ III/2016 tanggal 24 Maret 2016 serta Mahkamah Agung akan

Halaman 4 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



mengadili sendiri perkara a quo dengan amar sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;"

Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 137/Pdt.G/BPSK/2018/PN.Bgr tertanggal 26 November 2018

"Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok permasalahan diantara para pihak adalah adanya sengketa jual beli Apartemen yang terletak di Jl. KS Tubun Rt 002 Rw 004 Kelurahan Cibuluh Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor yang dikenal dengan "Apartemen Gardenia Bogor" antara Pelaku usaha atau Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan yang sampai saat ini belum pernah terjadi penyerahan (Levering) terhadap obyek yang diperjual belikan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sengketa jual beli Apartemen oleh Konsumen termasuk kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa konsumen?"

Menimbang, bahwa apabila dicermati secara seksama tentang pokok permasalahan dalam perkara ini yaitu jual beli Apartemen yang belum diteruskan, dengan penyerahan obyek yang diperjual belikan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat pokok permasalahan ini adalah PERBUATAN INKAR JANJI (WANPRESTASI):

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 2 dan Pasal 3 huruf F Undang-undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1472 dan Pasal 1473 dan Pasal 1512 KUPerdata tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli yang belum diteruskan dengan penyerahan obyek yang diperjual belikan atau yang disebut perbuatan ingkarjanji (wanprestasi) tersebut bukan merupakan obyek perkara Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), oleh karenanya Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Bogor tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara No 31/Pts.Arb/BPSK/X/2018;

Halaman 5 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



Menimbang, bahwa oleh karena Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bogor tidak berwenang mengadili sengketa hukum yang didasarkan adanya wanprestasi sebagaimana pada Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen No 31/PtsArb/BPSK/X/2018 tanggal 04 Oktober 2018 tersebut dalam perkara ini tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;"

**Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 706
K/Pdt.Sus-BPSK/2015 tertanggal 14 Juni 2016**

"Bahwa materi atau substansi perkara adalah masalah pemesanan atau pembelian 1 (satu) unit apartemen dengan cara pembayaran secara Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan angsuran uang muka sebanyak 10 (sepuluh) kali angsuran, sesuai dengan Surat Konfirmasi Unit Nomor 772 yang ditanda tangani oleh Termohon pada tanggal 27 Juli 2013, yang angsurannya selalu terlambat, sehingga Termohon telah wanprestasi kepada Pemohon dengan demikian menjadi kewenangan peradilan umum dalam memeriksa perkara a quo;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas sangatlah jelas sengketa atas dasar perbuatan ingkar janji (wanprestasi) haruslah diselesaikan di peradilan umum in casu Pengadilan Negeri, bukan di BPSK.
5. Bahwa atas Perjanjian antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan tersebut, Termohon Keberatan merasa ada perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Pemohon Keberatan, sehingga Termohon Keberatan mengajukan Permohonan kepada BPSK DKI dalam Permohonan Penyelesaian Sengketa dan Pengaduan nomor 01/05-PPSP/CJS-JKT tertanggal 13 Juni 2019 yang petitum angka 5 dan angka 6 nya berbunyi:

" ...

4. Menyatakan sah perjanjian dan/atau kesepakatan sebagaimana bukti P4;
5. Menyatakan Termohon terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan tidak menepati suatu prestasi sebagaimana diamanatkan pasal 16 UU Konsumen;

Halaman 6 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



...”

6. Bahwa selain meminta dinyatakan sah perjanjian antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan, Termohon Keberatan juga meminta pelaksanaan atas prestasi yang ada dalam Perjanjian yaitu sebagaimana yang disebutkan dalam petitum angka 8, 9, 10, dan 11 yaitu:

“ ...

8. Memerintahkan kepada Termohon untuk segera menyerahkan secara fisik baik secara sukarela maupun dengan upaya paksa Unit Apartemen Cervino Village Unit GF A dan B, yang terletak di yang terletak di Jl. KH. Abdullah Syafei Kavling 27, Tebet, Jakarta Selatan GF A seluas 58,38 m² dan GF B seluas 152,28 m² kepada Pemohon sesuai dengan kesepakatan sebagaimana bukti P4;
9. Memerintahkan kepada Termohon untuk segera memberikan salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kepada pemohon;
10. Memerintahkan Termohon untuk segera mengurus Akta Jual Beli (AJB) atas unit apartemen sebagaimana bukti P1, P2, dan P3 antara Termohon dan Pemohon;
11. Memerintahkan Termohon untuk segera menyerahkan salinan asli SHMSRS atas nama Termohon terhadap unit apartemen sebagaimana bukti P1, P2, dan P3;

...”

7. Bahwa oleh karenanya maka permohonan Termohon Keberatan yang meminta untuk menyatakan sahnya suatu perjanjian serta menuntut prestasi dari Pemohon Keberatan merupakan permasalahan ingkar janji (wanprestasi) dan yang berwenang mengadili adalah peradilan umum in casu Pengadilan Negeri dan bukanlah BPSK. Oleh karenanya BPSK DKI tidak berwenang mengadili perkara tersebut, sehingga **Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta No. 001/A/BPSK-DKI/X/2019 tanggal 10 Oktober 2019 haruslah dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.**

BAHWA BPSK HANYA DAPAT MENANGANI DAN MENYELESAIKAN SENGKETA KONSUMEN SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM PASAL 1 ANGKA (4) PERATURAN MENTERI PERDAGANGAN REPUBLIK

Halaman 7 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



INDONESIA NOMOR 06/M-DAG/PER/2/2017 TAHUN 2017 TENTANG BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN YAITU SENGKETA ANTARA PELAKU USAHA DENGAN KONSUMEN YANG MENUNTUT GANTI RUGI ATAS KERUSAKAN, PENCEMARAN, DAN/ATAU MENDERITA KERUGIAN AKIBAT MENGKONSUMSI BARANG DAN/ATAU MEMANFAATKAN JASA YANG DIHASILKAN ATAU DIPERDAGANGKAN.

8. Bahwa didalam dalil-dalil petitum tuntutan Permohonan Termohon Keberatan di BPSK DKI pada intinya menuntut mengenai menyatakan sah jual beli Apartemen, menyatakan sah perjanjian dan/atau kesepakatan, menyerahkan secara fisik baik sukarela maupun dengan upaya paksa suatu Unit Apartemen Cervino Village Unit GF A & B yang terletak di Jalan KH Abdullah Syafei Kavling 27, Tebet, Jakarta Selatan, perintah untuk memberikan salinan PPJB, perintah untuk mengurus AJB, dan perintah untuk menyerahkan salinan SHMSRS.
9. Bahwa disebutkan dalam Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 06/M-DAG/PER/2/2017 Tahun 2017 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pasal 1 angka 5 pada intinya menyatakan:
- "Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang selanjutnya disingkat BPSK adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan Sengketa Konsumen."*
10. Bahwa adapun yang disebut sebagai sengketa konsumen diatur didalam Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 06/M-DAG/PER/2/2017 Tahun 2017 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pasal 1 angka 4 pada intinya menyatakan:
- "Sengketa Konsumen adalah sengketa antara Pelaku Usaha dengan Konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan."*
11. Bahwa menurut hemat Pemohon Keberatan, dari ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 06/M-DAG/PER/2/2017 Tahun 2017 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, unsur-unsur pasalnya adalah sebagai berikut:
- a. Sengketa konsumen adalah sengketa antara Pelaku Usaha dengan Konsumen;



- b. Yang menuntut ganti rugi;
- c. Atas kerusakan, pencemaran, dan/atau menderita kerugian;
- d. Akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

12. Bahwa dari unsur-unsur Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 06/M-DAG/PER/2/2017 Tahun 2017 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sebagaimana Pemohon Keberatan uraikan tersebut diatas, jelas bahwa:

- a. Yang dituntut oleh Konsumen adalah GANTI RUGI, bukan menyatakan sahnya suatu perjanjian, apalagi adanya perintah untuk menyerahkan secara fisik suatu unit apartemen, perintah untuk memberikan salinan PPJB, perintah untuk mengurus AJB, dan perintah untuk menyerahkan salinan SHMSRS;
- b. GANTI RUGI yang dituntut tersebut adalah atas kerusakan, pencemaran, dan/atau;
- c. GANTI RUGI apabila Konsumen menderita kerugian AKIBAT mengkonsumsi barang, atau;
- d. GANTI RUGI apabila Konsumen menderita kerugian AKIBAT memanfaatkan jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;

13. Bahwa dengan demikian jelas apa yang harus dituntut didalam sengketa yang diajukan oleh Konsumen di BPSK adalah mengenai tuntutan GANTI RUGI, bukan mengenai menyatakan sah jual beli Apartemen, menyatakan sah perjanjian dan/atau kesepakatan, menyerahkan secara fisik baik sukarela maupun dengan upaya paksa suatu Unit Apartemen Cervino Village Unit GF A & B yang terletak di Jalan KH Abdullah Syafei Kavling 27, Tebet, Jakarta Selatan, perintah untuk memberikan salinan PPJB, perintah untuk mengurus AJB, dan perintah untuk menyerahkan salinan SHMSRS yang sudah jelas adalah merupakan ranah peradilan umum.

14. Bahwa apabila dicermati Permohonan Termohon Keberatan di BPSK DKI Jakarta bukanlah sengketa konsumen sehingga Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta No. 001/A/BPSK-DKI/X/2019 Tanggal 10 Oktober 2019 haruslah dibatalkan karena mengacu pada ketentuan pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 06/M-DAG/PER/2/2017 Tahun 2017 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen diatas maka kompetensi BPSK adalah menangani dan menyelesaikan sengketa



antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa.

15. Bahwa berdasarkan hal tersebut BPSK DKI Jakarta tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo karena bukanlah sengketa konsumen sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 06/M-DAG/PER/2/2017 Tahun 2017 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.
16. Oleh karenanya maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo membatalkan Putusan BPSK DKI 001/A/BPSK-DKI/X/2019 Tanggal 10 Oktober 2019 dan menyatakan BPSK DKI tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo karena bukan sengketa konsumen yang menjadi kewenangannya melainkan sengketa keperdataan yang menjadi kewenangan peradilan umum in casu Pengadilan Negeri.

BAHWA BPSK DKI JAKARTA NYATA-NYATA TELAH MELAKUKAN KEKELIRUAN DAN KEKHILAFAN DALAM MENJATUHKAN PUTUSAN YANG MENGHUKUM PEMOHON KEBERATAN UNTUK MENYERAHKAN UNIT APARTEMEN CERVINO VILLAGE UNIT GF A DAN B PADAHAL SUDAH BERALIH KEPADA PIHAK KETIGA TANPA MENGIKUTKAN PIHAK KETIGA TERSEBUT DALAM PERKARA AQUO. HALMANA MENGENAI PERALIHAN UNIT TERSEBUT KEPADA PIHAK KETIGA TELAH DIBUKTIKAN OLEH PEMOHON KEBERATAN DALAM PEMERIKSAAN DI BPSK DKI JAKARTA.

17. Bahwa BPSK DKI Jakarta dalam amar Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta No. 001/A/BPSK-DKI/X/2019 Tanggal 10 Oktober 2019 pada intinya menyatakan menghukum Pemohon Keberatan untuk menyerahkan 2 (dua) UNIT Apartemen *Commercial* yaitu Cervino Village lantai Ground Floor Unit A dan B Kepada Termohon Keberatan Dengan Melaksanakan Perikatan Akta Jual Beli dan Sertifikat Kepemilikan.
18. Bahwa Pemohon Keberatan dalam pemeriksaan di BPSK DKI Jakarta telah mendalilkan dan membuktikan Unit Apartemen Cervino Village Unit GF A dan B sudah menjadi milik pihak ketiga berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 97/2017 tertanggal 19 Desember 2017 dan Akta Jual Beli Nomor 98/2017 tertanggal 19 Desember 2017.

Halaman 10 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



19. Bahwa seharusnya BPSK DKI Jakarta mengikut sertakan pihak ketiga dalam perkara aquo untuk dapat mempertahankan haknya terkait Unit Apartemen Cervino Village Unit GF A dan B yang sudah menjadi milik pihak ketiga berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 97/2017 tertanggal 19 Desember 2017 dan Akta Jual Beli Nomor 98/2017 tertanggal 19 Desember 2017.
20. Bahwa selama proses pemeriksaan sampai dengan putusan, BPSK DKI Jakarta tidak pernah melibatkan pihak ketiga dalam perkara aquo padahal BPSK DKI Jakarta telah mengetahui bahwa Unit Apartemen Cervino Village Unit GF A dan B sudah menjadi milik pihak ketiga berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 97/2017 tertanggal 19 Desember 2017 dan Akta Jual Beli Nomor 98/2017 tertanggal 19 Desember 2017.
21. Bahwa berdasarkan hal tersebut, BPSK DKI Jakarta telah melakukan kekeliruan dan kekhilafan dalam menjatuhkan putusan yang menghukum Pemohon Keberatan untuk menyerahkan unit Apartemen Cervino Village unit GF A dan B yang sudah beralih kepada pihak ketiga tanpa mengikutkan pihak ketiga tersebut dalam perkara aquo.
22. Bahwa oleh karenanya berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta No. 001/A/BPSK-DKI/X/2019 Tanggal 10 Oktober 2019 dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

BAHWA BPSK DKI JAKARTA NYATA-NYATA TELAH MELAKUKAN KEKELIRUAN DAN KEKHILAFAN DALAM MENJATUHKAN PUTUSAN YANG MENGHUKUM PEMOHON KEBERATAN UNTUK MENYERAHKAN UNIT APARTEMEN CERVINO VILLAGE UNIT GF A DAN B DIKARENAKAN:

- TERMOHON KEBERATAN TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI TERLEBIH DAHULU KEPADA PEMOHON KEBERATAN
- ANTARA PEMOHON KEBERATAN DAN TERMOHON KEBERATAN TIDAK MENEMUI KESEPAKATAN MENGENAI TERM OF CONDITION UNIT COMMERCIAL GF A & B DALAM LAMPIRAN SURAT NOMOR 092/SK/CV-PK/X/12 TANGGAL 5 OKTOBER 2012
- PEMOHON KEBERATAN TELAH MENGEMBALIKAN UANG YANG TELAH DISETORKAN OLEH TERMOHON KEBERATAN KEPADA PEMOHON KEBERATAN.

Halaman 11 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



23. Bahwa berdasarkan Syarat dan Ketentuan Umum Surat Pesanan yang telah disepakati oleh Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan disebutkan pada angka 10 disebutkan pada pokoknya:

“Pihak Penjual berhak secara sepihak untuk membatalkan pembelian ini apabila pihak pembeli melakukan keterlambatan pembayaran angsuran selama 90 hari berturut-turut dari waktu yang telah ditentukan.”

24. Bahwa dalam Ilustrasi Pembayaran cicilan Apartemen Cervino Village Lantai GF Unit A & B dalam cicilan ke-12 jatuh tempo pada tanggal 20 November 2011.

25. Bahwa berdasarkan Bukti Pembayaran Cicilan ke-12, Termohon Keberatan baru melakukan pembayaran cicilan ke-12 tersebut pada tanggal 24 Februari 2012, sehingga Termohon Keberatan telah melakukan keterlambatan pembayaran angsuran selama lebih dari 90 hari berturut-turut.

26. Bahwa Termohon Keberatan telah melakukan keterlambatan pembayaran angsuran selama lebih dari 90 hari berturut-turut, maka Termohon Keberatan telah lebih dahulu melakukan Wanprestasi terhadap Pemohon Keberatan.

27. Bahwa oleh karenanya maka berdasarkan Syarat dan Ketentuan Umum Surat Pesanan pada angka 10 diatas, maka Pemohon Keberatan berhak melakukan pembatalan sepihak terhadap pesanan yang dilakukan oleh Termohon Keberatan.

28. Bahwa oleh karenanya maka Pemohon Keberatan telah melakukan pemberitahuan pembatalan unit yang disebabkan kelalaian Termohon Keberatan dalam melakukan pembayaran cicilan sebagaimana yang telah disepakati dalam Ilustrasi Pembayaran Cicilan Apartemen Cervino Village Lantai GF Unit A & B kepada Termohon keberatan yaitu melalui:

- a. Surat Nomor 075/PK-CV/VII/12 Perihal Pemberitahuan Pembatalan Unit tertanggal 10 Juli 2012;
- b. Surat Nomor 075/PK-CV/VII/12 Perihal Pemberitahuan Pembatalan Unit tertanggal 17 September 2012.

29. Bahwa dikarenakan Termohon Keberatan telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu dan Pemohon Keberatan telah memberitahukan Termohon Keberatan melalui Surat Nomor 075/PK-CV/VII/12 Perihal Pemberitahuan Pembatalan Unit tertanggal 10 Juli 2012 dan Surat Nomor 075/PK-CV/VII/12 Perihal Pemberitahuan Pembatalan Unit

Halaman 12 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 17 September 2012 maka dengan itu Pembatalan Unit Apartemen Cervino Village Lantai GF Unit A & B dari Pemohon Keberatan kepada Termohon keberatan **telah sah dan berdasarkan hukum.**

30. Bahwa karena Pembatalan Unit Apartemen Cervino Village Lantai GF Unit A & B dari Pemohon Keberatan kepada Termohon keberatan **telah sah dan berdasarkan hukum** maka tidak ada lagi hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan.
31. Bahwa kemudian Termohon Keberatan datang kepada Pemohon Keberatan dan melakukan negosiasi untuk dapat melanjutkan proses jual beli Unit Apartemen tersebut, dan Pemohon Keberatan memberikan persyaratan apabila ingin melanjutkan proses jual beli tersebut maka Termohon Keberatan haruslah membayar uang pembayaran penggantian Biaya Screeding/floor, denda keterlambatan, pembatalan kontrak pembeli baru, diskresi/kebijakan atas pengeyampingan keberlakuan harga non diskon bilamana terjadi keterlambatan dengan total Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan menandatangani Term Of Condition baru tanggal 5 Oktober 2012 sebagai pengganti Term Of Condition sebelumnya tertanggal 21 November 2010.
32. Bahwa Termohon Keberatan telah membayarkan sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Pemohon Keberatan. Namun pembayaran tersebut haruslah ditindaklanjuti dengan penandatanganan Term Of Condition pada tanggal 5 Oktober 2012.
33. Bahwa hal tersebut sejalan dengan berita acara pertemuan pada tanggal 4 Oktober 2012 yang merupakan satu kesatuan peristiwa dari apa yang ada dalam Surat Nomor 092/SK/CV-PK/X/12 tanggal 5 Oktober 2012 perihal Surat Konfirmasi dengan Lampiran Term Of Condition Unit Commercial GF A & B tertanggal 5 Oktober 2012.
34. Bahwa didalam Surat tanggal 5 Oktober perihal Surat Konfirmasi dengan lampiran Term Of Condition Unit Commercial GF A & B disebutkan pada prinsipnya menyetujui keseluruhan butir-butir kesepakatan yang telah dibuat dan ditandatangani pada tanggal 21 November 2010 kecuali Point 12.
35. Bahwa kemudian **Termohon Keberatan malah kembali melakukan perubahan terhadap Term Of Condition yaitu pada Point 12**

Halaman 13 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



- mengenai service charge yang ditulis tangan oleh Termohon Keberatan sendiri, sehingga Pemohon Keberatan tidak dapat menyetujui hal tersebut, karenanya maka antara kedua belah pihak tidak menemui kesepakatan mengenai pembelian Unit Apartemen Cervino Village Lantai GF Unit A & B.
36. Bahwa oleh karena antara kedua belah pihak tidak menemui kesepakatan mengenai pembelian Unit Apartemen Cervino Village Lantai GF Unit A & B maka tidak ada hubungan hukum diantara Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan.
37. Bahwa atas hal tersebut, kemudian Pemohon Keberatan akhirnya mengirimkan surat No. 103/SPPD/Leg.PK-CV/VI/2013 tanggal 10 Juni 2013, perihal Surat Pemberitahuan Pengembalian Dana kepada Termohon Keberatan yang pada intinya memberitahukan bahwa Surat Pembatalan Nomor: 075/PK-CV/VII/12 tertanggal 10 Juli 2012 tetap berlaku dan menghimbau agar Termohon Keberatan dapat menyelesaikan administrasi dan surat pernyataan pentransferan untuk memudahkan proses pengembalian biaya yang telah dikeluarkan oleh Termohon Keberatan.
38. Bahwa kemudian sebagai tindak lanjut dari surat No. 103/SPPD/Leg.PK-CV/VI/2013 tanggal 10 Juni 2013, pada tanggal 02 Juli 2013 Pemohon Keberatan telah mengembalikan dana kepada Termohon Keberatan sebesar Rp. 1.487.997.611 (Satu Milyar Empat Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Enam Ratus Sebelas Rupiah).
39. Bahwa dengan telah dikirimkannya surat No. 103/SPPD/Leg.PK-CV/VI/2013 tanggal 10 Juni 2013 dari Pemohon Keberatan kepada Termohon Keberatan serta telah dikembalikannya dana yang telah disetorkan kepada Termohon Keberatan, maka sudah tidak ada hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan.
40. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dengan demikian BPSK DKI Jakarta nyata-nyata telah melakukan kekeliruan dan kekhilafan dalam menjatuhkan putusan yang menghukum Pemohon Keberatan untuk menyerahkan Unit Apartemen Cervino Village Unit GF A Dan B dan patutlah Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

Halaman 14 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DKI Jakarta No. 001/A/BPSK-DKI/X/2019 Tanggal 10 Oktober 2019 dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Utara yang memeriksa perkara *aquo* berkenan untuk memutus perkara ini sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Keberatan Pemohon Keberatan;
2. Membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta 001/A/BPSK-DKI/X/2019 Tanggal 10 Oktober 2019;

MENGADILI SENDIRI

1. Menyatakan BPSK DKI Jakarta tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *aquo*;
2. Menyatakan bahwa Majelis Arbiter pada BPSK DKI Jakarta yang memeriksa perkara *aquo* telah salah dalam menerapkan hukum dalam Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta 001/A/BPSK-DKI/X/2019 Tanggal 10 Oktober 2019;
3. Membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta 001/A/BPSK-DKI/X/2019 Tanggal 10 Oktober 2019;
4. Menyatakan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta 001/A/BPSK-DKI/X/2019 Tanggal 10 Oktober 2019 yang dimohonkan keberatan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara.

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Utara yang memeriksa perkara dan mengadili *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pemohon datang menghadap kuasanya dan Termohon datang menghadap sendiri dengan didampingi kuasanya Vony Soetantio sebagai Manajer Operasional PT. Bestfoods Nusantara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 November 2019 dan surat Tugas tanggal 11 November 2019;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon tersebut pihak Termohon memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI .

Bahwa Keberatan **Pemohon** tidak memenuhi syarat pembatalan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) PERMA No. 01 tahun 2006 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan BPSK, yang berbunyi:

Halaman 15 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-

Disclaimer

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



Keberatan terhadap Putusan Arbitrase BPSK dapat diajukan apabila memenuhi persyaratan Pembatalan Putusan Arbitrase sebagaimana diatur dalam pasal 70 UU No. 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 pihak lawan atau;
- c. Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa

Bahwa ketentuan dimaksud dalam PERMA No. 01 Tahun 2006 pasal 6 ayat (3) tersebut **adalah Bersifat Imperatif**.

Bahwa Permohonan Keberatan yang diajukan **Pemohon** sama sekali **Tidak Menunjukkan Dasar Pembatalan** sebagaimana yang diatur secara Limitatif Imperatif dalam PERMA diatas.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan menerima eksepsi **Termohon** dan memberi Putusan :

Dalam Eksepsi :

Menyatakan Permohonan Keberatan Pemohon tidak dapat diterima .

B. TANGGAPAN ATAS POKOK-POKOK KEBERATAN

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta Tidak Berwenang Secara Absolut Memeriksa, Mengadili, dan Memutus Perkara Aquo, Karena Perkara Aquo Adalah Sengketa Wanprestasi Jual Beli Unit Apartemen Berdasarkan Kesepakatan Para Pihak Yang Tertuang Dalam Booking Form Nomor 0093/PK-CV/BF/10, Nomor 00060/PK-CV/BF/10, Oleh Karenanya Yang Berwenang Mengadili Dan Memeriksa Perkara Aquo Adalah Pengadilan Negeri.

TANGGAPAN TERMOHON :

1. Bahwa dalil **Pemohon Keberatan** pada no.1 secara tegas mengakui bahwa **Termohon Keberatan** telah membeli 2 unit Commercial berdasarkan bukti-bukti :
 - a. Booking Form Nomor 00093/PK-CV/VII/10
 - b. dan Surat Pesanan Nomor 146/SP-CV/XI/10 Tertanggal 21 November 2010 Carvino Village lantai Ground Floor Unit A, Type Commercial Luas 88,24 m2 seharga Rp. 709.317.000,- dan
 - c. Booking Form Nomor 00060/PK-C/BF/10 dan Surat Pesanan Nomor No. 147/SP-CV/XI/10 tertanggal 21 November 2010 Carvino Village

Halaman 16 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lantai Ground Floor Unit B, Type Commercial Luas 122,42 m²
seharga Rp. 1.805.202.000,-

(Selanjutnya disebut **UNIT**);

2. Bahwa selanjutnya **Termohon Keberatan** menolak seluruh dalil-dalil **Pemohon Keberatan** berikutnya yaitu butir 2 s/d 7 karena senyatanya **TIDAK BENAR**.
3. Bahwa dalam materi keberatan yang diajukan, **Pemohon Keberatan** telah berupaya mengaburkan substansi upaya hukum keberatan dengan mendalilkan bahwa pokok perselisihan ini adalah **wanprestasi**.

- a. Dengan Yurisprudensi **mengutip sebagian paragraf** Putusan Mahkamah Agung RI No.796/K/Pdt.Sus-BPSK/2018 tertanggal 27 Agustus 2018:

"... jika ada salah satu pihak tidak memenuhi isi Perjanjian maka terjadi wanprestasi yang mana perkara wanprestasi a quo adalah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Bekasi dan bukan kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bekasi ..."

Yang mana **secara keseluruhan paragraf** dari Putusan Mahkamah Agung RI No.796/K/Pdt.Sus-BPSK/2018 tertanggal 27 Agustus 2018:

"Bahwa hubungan Hukum antara Pemohon Keberatan/ Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi/ Termohon Keberatan adalah berdasarkan **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 176/KV/APPMH/PPJB-BTS/BAP/IV/2014 tanggal 25 September 2014** yang berlaku sebagai Undang Undang bagi Kedua belah pihak, sehingga jika ada salah satu pihak tidak memenuhi Isi Perjanjian maka terjadi wanprestasi...."

Dalam Perkara ini sudah ada AKTA PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB).

- b. Dengan Yurisprudensi **mengutip sebagian** dari Isi Putusan Mahkamah Agung RI No.757/K/Pdt.Sus-BPSK/2016 tertanggal 19 Oktober 2016,

Dalam Perkara ini "... antara Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi telah dilakukan pemesanan atas unit pesanan pada proyek Bassura Apartment....dengan menandatangani Surat Konfirmasi unit Pesanan Nomor..... dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal...."

Dalam Perkara ini sudah ada AKTA PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB).

Halaman 17 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Dengan Yurisprudensi **mengutip sebagian** dari Isi Putusan Pengadilan Negeri Bogor No.137/Pdt.G/BPSK/2018 PN.Bgr tertanggal 26 November 2018,

Dalam Perkara ini "... Bahwa hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan adalah didasarkan pada hubungan Kontraktual dalam bentuk syarat dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) unti apartment..."

Dalam Perkara ini sudah ada AKTA PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB).

4. Namun faktanya **Termohon** sebagai pembeli yang beritikad baik (*good faith*) **telah membayar seluruh angsuran mulai angsuran 1 s/d 36** atau disebut **LUNAS** kepada **Pemohon** berdasarkan bukti-bukti yang telah **Termohon** sampaikan pada persidangan arbitrase BPSK sebaliknya **Pemohon tidak memberikan Hak dari Termohon yang berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).**
5. Bahwa Majelis Arbitrase pada pertimbangan hukumnya yang berbunyi :
"Menimbang, bahwa Majelis memperkuat pertimbangannya tentang gugatan ini bukan gugatan wanprestasi yang didalilkan Tergugat dengan mempertimbangkan keterangan dan bukti-bukti angsuran Penggugat melalui bukti transfer ke rekening Tergugat bahwa sejak pembayaran biaya-biaya denda dan lain-lain sebesar Rp. 150.000.000,-, selanjutnya pembayaran angsuran Penggugat berjalan lancar hingga angsuran terakhir ke 36 dan diterima oleh Tergugat, bahkan pada pada 25 Februari 2013 Tergugat menerbitkan surat No. 047/S.PRU/BM.PK-CV/III/2013 perihal pemberitahuan renovasi unit, dimana Tergugat memberitahukan kepada Penggugat bahwa proses renovasi unit diberikan waktu hingga batas waktu 15 Maret 2013.;
Menimbang, bahwa dengan mengalirnya angsuran dari Penggugat kepada Tergugat mulai angsuran pertama hingga angsuran ke 36 atau terakhir telah membuktikan bahwa secara nyata Tergugat tetap menerima pembayaran dari Penggugat sebagai bukti materil bahwa transaksi Para Pihak sah, namun Tergugat tidak memenuhi syarat formil dalam suatu transaksi pembelian Unit apartemen yaitu PPJB, sebagai hak Penggugat" ;
6. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Arbitrase sudah benar oleh sebab **Pokok Persoalan adalah BUKAN adanya Wanprestasi, namun adanya tindakan Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh **Pemohon Keberatan** dengan cara :

Halaman 18 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



1. Mengalihkan / Menjual Unit kepada Pihak Lain secara sepihak sesuai dengan Akta jual Beli Nomor 97/2017 Tertanggal 19 Desember 2017 dan Akta Jual Beli Nomor 98/2017 Tertanggal 19 Desember 2017.
 2. Mengembalikan Uang **Termohon** secara sepihak dengan melakukan pemotongan secara semena mena.
 7. Bahwa dengan demikian **Pemohon Keberatan** telah menghilangkan hak **Termohon Keberatan** dan melanggar peraturan dengan **TIDAK diserahkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)** sebagaimana diatur dalam Pasal 43, UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Bab III, Nomor 4, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat (KEPMENPERA) No. 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang berbunyi :
*“Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman **harus** menandatangani akta perikatan jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak **harus memenuhi kewajibannya** sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun.”;*
 8. Bahwa sangat tegas dalam kutipan peraturan KEPMENPERA No.11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun disebutkan **dalam 30 hari kalender** setelah pemesanan, **Pemohon Keberatan** selaku perusahaan pembangunan perumahan HARUS melakukan akta perjanjian perikatan jual beli (di notaris) yang mana selanjutnya diartikan bahwa:
Timbulnya hak dan kewajiban termasuk pengenaan sanksi, denda, bunga, dan bilamana timbulnya perselisihan para pihak, maka akan merujuk kepada lembaga penyelesaian sengketa (kompetensi absolute) adalah pada saat TELAH ditandatanganinya PPJB , BUKAN pada saat Pemesanan.
- Dalam Perkara ini, **Termohon keberatan belum diberikan Akte Pengikatan Jual Beli (PPJB)** oleh Pemohon Keberatan setiap kali Termohon keberatan minta untuk diberikan Akte PPJB Pemohon Keberatan selalu menghindar. Sedangkan Termohon keberatan sudah menyelesaikan Kewajiban membayarnya hingga LUNAS.
9. Pada akhirnya tindakan **Pemohon** berakibat **Termohon** sangat dirugikan oleh sebab

Halaman 19 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) **Pemohon** mengikat **Termohon** dengan mengenakan denda-denda dan sanksi bila mana terjadi keterlambatan pembayaran cicilan oleh **Termohon**.
- 2) **Pemohon** mengenakan sanksi Pembatalan Pemesanan Unit apabila selambat lambat nya 90 hari kalender sejak Surat Pesanan di tandatangani **Termohon** tidak membayar Down Payment (Uang Muka).
- 3) **Pemohon** mengikat **Termohon** dengan sanksi Pembatalan Pembelian jika **Termohon** terlambat membayar cicilan/ angsuran selama 90 hari berturut turut.
- 4) Pemohon **MENUDUH** **Termohon** telah Wanprestasi.

Sementara dapat dipastikan selama mulai pemesanan tahun 2010 hingga lunasnya kewajiban Termohon selama hampir 3 tahun bahkan hingga saat ini praktis hak-hak Termohon tidak terakomodir, karena tidak diberikan perjanjian PPJB yang diamanatkan oleh Undang-Undang.;

10. Bahwa dari penjelasan diatas jelas adanya niat buruk (tidak beritikad baik) dari **Pemohon Keberatan** yang sejak awal **tidak melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)** yang dapat diartikan telah menghilangkan hak-hak hukum **Termohon Keberatan** sebagai pembeli/konsumen padahal **Termohon Keberatan** sudah membayar LUNAS.

11. Terlebih lagi diikuti adanya pelanggaran hukum berikutnya yang sangat fatal yaitu dengan **dijualnya unit** (obyek) **kepada pihak lain** yang telah menyebabkan kerugian **Termohon Keberatan** baik materiil dan inmateriil.;

Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 265 K/Pdt.Sus-BPSK /2013** tertanggal 28 Agustus 2013 telah menguatkan putusan BPSK DKI No. 002/A/BPSK-DKI/IX/2012 tanggal 18 September 2012 yang amar putusannya berbunyi:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat;
- Menyatakan Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan Tergugat sebagai Penjual Yang Tidak Beritikad Baik;
- Menghukum Tergugat dengan Mengganti seluruh KerugianPenggugat....dst
- Menyatakan Unit Mini Cooper yang menjadi obyek jual beli dalam perkara ini mengandung cacat tersembunyi;
- Menyatakan surat perjanjian No. 02540 PKA 001543 dan Akta Jaminan

Halaman 20 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



Fidusia No. 380/AJF/AH/2012 keduanya tertanggal 21 Mei 2012 Tidak Mengikat bagi Penggugat.

Dalam pertimbangan Hakim Agung yang berbunyi: "*bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas ternyata bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 342/Pdt.G/2012 PN.Jkt.Tim tanggal 26 November 2011, dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang oleh karena itu permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon kasasi PT.Maxindo internasional Nusantara Indah tersebut harus ditolak*";

Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 265 K/Pdt.Sus-BPSK /2013** tertanggal 28 Agustus 2013 yang telah menguatkan putusan BPSK DKI No. 002/A/BPSK-DKI/IX/2012 tanggal 18 September 2012 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 342/Pdt.G/2012 PN.Jkt.Tim, dengan ini membuktikan BPSK dapat memutus perkara dalam transaksi yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum hingga tingkat kasasi sehingga dalil-dalil Pemohon Keberatan haruslah ditolak.

C. TANGGAPAN ATAS POKOK-POKOK KEBERATAN

Bahwa BPSK Hanya Dapat Menangani Dan Menyelesaikan Sengketa Konsumen Sebagaimana Tercantum Dalam Pasal 1 Angka 4 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 06/M-DAG/PER/2/2017 Tahun 2017 Tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Yaitu Sengketa Antara Pelaku Usaha Dengan Konsumen Yang Menuntut Ganti Rugi Atas Kerusakan, Pencemaran Dan/Atau Menderita Kerugian Akibat Mengonsumsi Barang Dan Atau Memanfaatkan Jasa Yang Dihasilkan Atau Diperdagangkan

TANGGAPAN TERMOHON :

1. Bahwa **Termohon Keberatan** dengan tegas **MENOLAK SELURUH** dalil-dalil Pemohon Keberatan yaitu butir 8 s/d 16 karena kenyataannya **TIDAK BENAR**;
2. Bahwa **Pemohon Keberatan** hanya mengulang-ulang dalilnya yang menyatakan bahwa BPSK tidak berwenang menangani Perkara ini dan mengartikan Perkara ini pengertiannya ganti rugi , yang mana tidak termasuk dalam pengertian sebagaimana diputuskan dalam amar putusan BPSK;
3. Bahwa dengan mengulang dari pertimbangan hukum Majelis arbitrase yang berbunyi

"Menimbang, bahwa mengulang pertimbangan diatas Majelis Arbiter telah mempertimbangkan bahwa berdasarkan formulir pemilihan cara penyelesaian sengketa Penggugat dan Tergugat telah menandatangani

Halaman 21 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



kesepakatan pemilihan arbitrase di BPSK DKI Jakarta, sehingga secara yuridis formil menyatakan BPSK berwenang mengadili dan memutus perkara aquo”.

4. Bahwa berdasarkan klausul kesepakatan pemilihan cara penyelesaian sengketa melalui arbitrase dalam formulir yang telah ditandatangani oleh kedua belah Pihak maka BPSK berwenang memutus perkara secara arbitrase sesuai dengan pasal 4, UU No.30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan APS.;
5. Bahwa secara tegas Termohon Keberatan menyatakan bahwa **pertimbangan Majelis arbitrase telah sesuai dengan peraturan yang berlaku** dengan mengalaskan kepada:
 - 1) Hakekat dari transaksi adalah pembelian unit oleh Termohon Keberatan yang telah LUNAS namun Pemohon tidak melaksanakan aspek-aspek hukum dari transaksi pembelian rumah susun yang berakibat kerugian bagi Termohon
 - 2) Pemohon secara sepihak Menjual unit yang telah dibayar lunas kepada pihak lain, sehingga hakekat kerugian yang diderita oleh Termohon keberatan adalah berakibat hilangnya unit tersebut

yang kemudian hal itulah yang dikabulkan oleh Majelis Aritrase agar Pemohon Keberatan menyerahkan Unit tersebut kepada Termohon Keberatan.

6. Bahwa dengan Tegas dalam Persidangan BPSK Termohon Keberatan telah menyatakan bahwa Termohon Keberatan menginginkan Unit yang sudah dibayarkannya diberikan dalam bentuk Unit Bukan dengan mengembalikan Uang sebagaimana yang dilakukan Pemohon Keberatan. Karena Termohon Keberatan bukan Menabung Uangnya di Perusahaan Pemohon Keberatan sehingga bisa semena mena mengembalikan uang Termohon. Selama ini Pemohon Keberatan telah menggunakan uang Termohon dan Konsumen lainnya untuk membangun Apartemen nya hingga selesai terbangun, sedangkan Unit yang dibeli Termohon tidak diberikan sehingga Konsumen dirugikan.

D. TANGGAPAN ATAS POKOK-POKOK KEBERATAN

Bahwa BPSK DKI Jakarta nyata-nyata telah melakukan kekeliruan dan kekhilafan dalam menjatuhkan putusan yang menghukum pemohon keberatan untuk menyerahkan unit apartemen Cervino Village uit GF A dan B padahal sudah beralih kepada pihak ketiga tanpa mengikutkan

Halaman 22 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



pihak ketiga tersebut dalam perkara Aquo. Halmana mengenai peralihan unit tersebut kepada pihak ketiga telah dibuktikan oleh pemohon keberatan dalam pemeriksaan di BPSK DKI Jakarta.

TANGGAPAN TERMOHON :

Bahwa dalil-dalil Pemohon nomor 17 s/d 22 haruslah ditolak karena tidak benar, dengan alasan:

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis arbitrase sudah benar dengan mengabulkan permohonan Termohon Keberatan untuk menyerahkan Unit yang telah dibeli secara lunas sebagaimana disebut pada paragraph putusan arbitrase yang berbunyi

*"Menimbang, bahwa demikian pula dalam berita acara persidangan Tergugat menyatakan bahwa **unit aquo telah dialihkan kepada pihak lain** berdasarkan bukti Tergugat yaitu AJB No. 97/2017 dan No. 97/2017 dihadapan PPAT Vestina Ria Kartika,SH,.MH pada tanggal 19 Desember 2017 yang pada perkara ini majelis berpendapat bahwa **dengan tidak dilakukannya PPJB antara Penggugat dan Tergugat** hingga putusan ini dikeluarkan, **namun selanjutnya Penggugat tetap memenuhi kewajiban angsurannya** serta dengan **dialihkannya Unit secara sepihak** maka Majelis berkeyakinan bahwa **Tergugat telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum** dengan menyebabkan adanya kerugian Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.*

2. "Bahwa dengan demikian sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata, berbunyi
"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"

Telah terbukti bahwa Pemohon Keberatan secara terang-terangan menyatakan Tidak menyerahkan Unit kepada Termohon Keberatan yang sudah membayar secara Lunas, sebaliknya telah Mengalihkan unit kepada pihak Ketiga, tanpa sepengetahuan Termohon . Tentu Majelis arbitrase tidak dapat mempertimbangkan suatu perbuatan melawan hukum untuk masuk dalam pertimbangannya sebagai permakluman karena telah beralihnya unit kepada Pihak Ketiga , **mengingat**

Termohon Keberatan bukan menuntut pengembalian uang namun menuntut

penyerahan unit.;

3. Bahwa pihak Pemohon keberatan pada dalil ke 19 dan 20, semakin mengada-ada dengan menyatakan BPSK seharusnya memasukkan pihak

Halaman 23 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



ketiga dalam sengketa perkara ini, **sementara pihak ketiga dimaksud sama sekali bukan merupakan Para Pihak atas transaksi pembelian unit.**

Dan oleh karenanya Termohon Keberatan memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak seluruh dalil-dalil Pemohon Keberatan sekaligus menyatakan bahwa Akta Jual Beli (AJB) No. 97/2017 dan No. 97/2017 yang dibuat dihadapan PPAT Vestina Ria Kartika,SH.,MH pada tanggal 19 Desember 2017 dinyatakan **TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM.**

E. TANGGAPAN ATAS POKOK-POKOK KEBERATAN

Bahwa BPSK DKI Jakarta nyata nyata telah melakukan kekeliruan dan kekhilafan dalam menjatuhkan putusan yang menghukum pemohon untuk menyerahkan unit Apartemen Cervino Village unit GF A dan B dikarenakan :

- *Termohon keberatan telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu kepada pemohon keberatan*
- *Antara pemohon keberatan dan termohon keberatan tidak menemui kesepakatan mengenai Term of Condition unit Commercial GF A dan B dalam lampiran surat nomor 092/SK/V-PK/X/12 tanggal 5 Oktober 2012*
- *Pemohon keberatan telah mengembalikan uang yang telah disetor oleh pemohon oleh termohon keberatan kepada pemohon keberatan.*

TANGGAPAN TERMOHON :

Bahwa dalil-dalil Pemohon nomor 23 s/d 40 haruslah ditolak karena tidak benar, dengan alasan:

1. Bahwa sebagaimana dengan jelas Termohon Keberatan sampaikan sebelumnya bahwa Pemohon Keberatan telah membuat aturan semena-mena, sebagai berikut :
 - 1) Pemohon mengikat Termohon dengan mengenakan denda denda dan sanksi bilamana terjadi keterlambatan pembayaran angsuran oleh Termohon.
 - 2) Pemohon mengenakan sanksi Pembatalan Pesanan Unit apabila selambat lambatnya 90 hari kalender sejak Surat Pesanan ditandatangani Termohon tidak membayar Down Payment (Uang Muka)
 - 3) Pemohon mengikat Termohon dengan sanksi Pembatalan Pembelian jika Termohon terlambat membayar cicilan/angsuran selama 90 hari berturut turut.

Halaman 24 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



2. Bahwa dengan itikad baik Termohon Keberatan telah melaksanakan Pembayaran cicilan dari Cicilan Pertama hingga cicilan ke 11(sejak November 2010 – Oktober 2011) Dan setiap kali **Termohon Keberatan meminta** kepada Pemohon Keberatan untuk memberikan **Kwitansi atas Pembayaran Cicilan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli** , Pihak Pemohon tidak melayani Permintaan Tersebut dan memberikan berbagai alasan. Sehingga untuk sementara terpaksa **Termohon Keberatan menghentikan Pembayaran cicilan ke 12 pada bulan November 2011, BUKAN** karena Termohon tidak mempunyai kemampuan membayar, melainkan semata mata untuk minta respon dari Pemohon Keberatan. Tetapi Permohon Keberatan tetap tidak menanggapi Permintaan Kwitansi dari Termohon Keberatan, maka dengan itikad baik Termohon melanjutkan Pembayaran Cicilan ke 12 di Bulan Februari 2012 dan seterusnya.

Bahwa demikian dalam pendapat ahli didalam pertimbangan hukum putusan arbitrase sebagaimana dikutip *“Menimbang, bahwa kemudian ahli berpendapat surat pesanan bukanlah perikatan jual beli yang mana ahli merfer kepada Kepmenpera 11/1994 bahwa **PPJB merupakan dasar hukum bukan surat pesanan untuk dimulainya angsuran untuk cash bertahap dan KPA**”*, dengan tegas menyatakan bahwa **dasar hukum dimulainya angsuran adalah PPJB** bukan surat pesanan sehingga secara hukum Termohon Keberatan seharusnya mempunyai hak untuk menghentikan sementara angsuran untuk meminta dilaksanakannya PPJB. Faktanya hak hukum Termohon Keberatan tidak diakomodir oleh Pemohon malahan sebaliknya Pemohon Keberatan membebaskan biaya-biaya dan aturan-aturan sepihak kepada Termohon Keberatan.

3. Bahwa pada tanggal 10 Juli 2012, Nomor 075/PK-CV/VII/12 Pemohon Keberatan mengirim Surat Pembatalan kepada Termohon Keberatan untuk memberitahu bahwa Termohon Keberatan baru sampai pada Cicilan ke 2, maka Pembelian Unit menjadi Batal.

Jelas disini terbukti bahwa **Pemohon Keberatan sebagai Developer sangat tidak Profesional dan tidak mempunyai Administrasi yang baik**, Dimana saat Surat Pembatalan itu diberikan di bulan Juli 2012 ,Termohon Keberatan sudah melakukan Pembayaran Cicilan hingga cicilan ke 19. Termohon Keberatan telah memberikan bukti Pembayaran kepada Ibu Intan dan Bapak Jerry pada tanggal 4 Agustus 2012.`



Tidak ada Negosiasi di saat ini, sebaliknya **Pemohon Keberatan menyadari kelalaiannya dan mulai memberikan Kwitansi kepada Termohon Keberatan.**

4. Bahwa pada tanggal 17 September 2012, Nomor 075/PK-CV?VII/12 Pemohon Keberatan kembali memberikan Surat Pembatalan Secara Sepihak dengan alasan tidak ada kepastian dari Termohon Keberatan. Padahal Termohon Keberatan tetap melanjutkan Pembayaran cicilan yang saat itu sudah mencapai cicilan ke 22 (September 2012)

Pemohon Keberatan kemudian secara sepihak membebankan biaya-biaya sebagaimana tertuang dalam surat No. 091/RKP/CV-PK/IX/12 tanggal 20 September 2012 yang pada akhirnya tanpa adanya hak-hak Termohon Keberatan dan dalam **posisi ditekan akan dibatalkan** maka dengan pasrah Termohon Keberatan membayar biaya sebesar Rp. 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*) . sebagaimana kembali Termohon Kutip pada duduk perkara putusan arbitrase berbunyi;

*“Menimbang, bahwa kemudian Penggugat berdasarkan bukti-bukti telah membayar sejumlah Rp. 150.000.000,- sebagai syarat untuk melanjutkan pembelian unit dengan bukti penerbitan surat dari Tergugat No. 092/SK/CV-PK/X12 tanggal 05 Oktober 2012 perihal surat konfirmasi yang pada substansinya menyatakan bahwa terkait surat-surat Tergugat pada tanggal 10 Juli 2012 dan 2 Oktober 2012 dan **surat-surat terkait lainnya sebagai pembatalan transaksi dianggap tidak berlaku lagi, dan selain adanya persetujuan-persetujuan lainnya.**;*

Nilai Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta) tersebut dibebankan kepada Termohon Keberatan dengan perincian sebagai berikut :

- | | |
|--|---------------|
| - Pengantian biaya screeding Floor | Rp.10.533.000 |
| - Denda keterlambatan | Rp.58.425.478 |
| - Pembatalan Kontrak Pembeli baru | Rp.50.000.000 |
| - Diskresi /Kebijakan atas pengenyampingan keberlakuan harga discount bilamana terjadi keterlambatan | Rp.31.041.522 |

Padahal pada penjelasan Termohon Keberatan kepada Pemohon Keberatan bahwa :

- Anggapan Terlambat pembayaran bukan karena Termohon keberatan tidak mempunyai kemampuan membayar, melainkan menunggu Respon dari Pemohon Keberatan yang tidak pernah memberikan Kwitansi dan tidak memberikan PPJB. Sedangkan Pemohon Keberatan paham dan menyadari bahwa selama ini

Halaman 26 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



Termohon Keberatan melaksanakan pembayaran angsuran dengan tepat. Karena Kesalahan Administrasi dari Pemohon Keberatan mengakibatkan kerugian Termohon Keberatan karena dikenakan Denda.

- Biaya screeding tidak pernah ada pemberitahuan apapun kepada Termohon Keberatan bahwa harus dilakukan screeding pada unit yang dipesan Termohon Keberatan
- Biaya ganti rugi kepada Pihak lain adalah pembebanan yang sangat tidak masuk akal, dalam hal ini yang menyebabkan adanya/ hadirnya Pihak lain adalah Pemohon Keberatan yang mana seluruh ganti rugi seharusnya kewajiban Pemohon keberatan, tetapi dengan semena mena Pemohon keberatan membebankan kepada Termohon Keberatan.

Bahwa selanjutnya nilai denda yang dikenakan oleh Pemohon Keberatan yang disebut keterlambatan 90 hari senilai Rp. 150.000.000,- adalah **nilai yang sangat subyektif dan sangat tidak wajar untuk sebuah denda** dalam entitas bisnis seperti ini, namun lagi-lagi, karena tidak mempunyai hak dan dalam posisi yang sangat lemah Termohon tetap melakukan pembayaran.;

5. Bahwa selanjutnya setelah membayar denda tersebut diatas, kembali Pemohon Keberatan mempersoalkan dalam dalil 34, 35 tentang *Term of Condition* yang pada point *service charge* menuntut Termohon Keberatan harus tunduk pada hal-hal yang Pemohon Keberatan rubah sepihak dimana pada awal pemesanan telah disepakati antara Direktur Marketing Pemohon Keberatan, bernama Yansen dengan Termohon Keberatan pada 21 November 2010 bahwa untuk biaya *servis charge* sebagai berikut:

Point 12 yang sebelumnya berbunyi :

“Service Charge diberikan Free selama 24 bulan (2 Tahun) terhitung sejak lobby

dan parkir apartment open (full opening dan rapi untuk terima customer)”

Dirubah menjadi :

“Pembebanan Service Charge tetap akan dikenakan kepada Pihak Pembeli

berdasarkan ketentuan tarif yang berlaku”

Termohon Keberatan menandatangani dengan hanya menambah kalimat berikut :

Halaman 27 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



"Pembebanan Service Charge tetap akan dikenakan kepada Pihak Pembeli

berdasarkan ketentuan tarif yang berlaku , *terhitung sejak pembeli mulai beroperasi*

Klausul tersebut diparaf sehingga hal ini didalilkan kembali oleh Pemohon untuk membatalkan transaksi. Padahal telah terbit surat Pemohon nomor 092/SK/CV-PK/X12 tanggal 05 Oktober 2012 perihal surat konfirmasi yang pada substansinya menyatakan bahwa terkait surat-surat Tergugat pada tanggal 10 Juli 2012 dan 2 oktober 2012 dan surat-surat terkait lainnya sebagai pembatalan transaksi dianggap tidak berlaku lagi, dan selain adanya persetujuan-persetujuan lainnya.

Bahwa sejak Term of Condition ini dikirim kepada Pemohon Keberatan, Termohon Keberatan tidak diberikan balasan apapun apabila Pemohon Keberatan tidak setuju dengan adanya penambahan kalimat pada point ke 12.

6. Bahwa selanjutnya proses berjalan sebagaimana adanya, hingga adanya surat dari Tergugat No. 047/S.PRU/BM.PK-CV/II/2013 tanggal 25 Februari 2013 perihal pemberitahuan renovasi unit, dimana Tergugat memberitahukan kepada Penggugat bahwa proses renovasi unit diberikan waktu hingga batas waktu 15 Maret 2013. Pada saat ini Termohon Keberatan sudah membayar cicilan hingga ke 27,

Kembali Termohon Keberatan minta kepada Pemohon Keberatan untuk memberikan PPJB, sebelum bisa memulai Renovasi. Tetapi kembali Surat Termohon Keberatan tidak dilayani. Termohon Keberatan beberapa kali mendatangi kantor Pemohon Keberatan untuk bertemu dengan Pimpinan ataupun bagian Legal tetapi selalu dihalangi oleh Security dan tidak diijinkan bertemu siapapun dengan alasan mereka tidak ada di kantor.

7. Bahwa pada tanggal 10 Juni 2013, Pemohon keberatan mengirimkan surat mengenai Pemberitahuan Pengembalian Dana dan mengatakan bahwa surat surat sebelumnya mengenai Pembatalan tetap berlaku.

Pada tanggal 22 Juni 2013, Termohon Keberatan telah mengirim surat bahwa Termohon Keberatan minta diberikan PPJB dan pengembalian 1 set Term Of Condition yang sudah di tandatangan Pihak Legal dan Direktur Utama Pemohon Keberatan. Karena sejak pembayaran denda Rp.150.000.000 dan pengembalian Term Of Condition dari Pemohon Keberatan tidak memberikan surat jika ada keberatan terhadap Term Of

Halaman 28 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Condition yang sudah Termohon kirimkan. Bisa diartikan untuk Term Of Condition tidak ada permasalahan lagi.

8. Bahwa pada tanggal 9 Juli 2013, Nomor 130/PPD/Leg.PK-CV/VII/2013 Pemohon Keberatan kembali mengirim Surat pemberitahuan pengembalian Dana cicilan dari Termohon dengan dipotong dengan angka pemotongan dan perhitungan yang TIDAK wajar.
9. Bahwa pada tanggal 11 Juli 2013 Termohon Keberatan mentransfer kembali uang tersebut ke rekening Pemohon Keberatan, karena secara Tegas disampaikan bahwa Termohon Keberatan bukan ingin Uang kembali, melainkan ingin Unit tersebut. Termohon Keberatan bukan sedang menabung uang di Bank yang mana setelah 3 tahun kemudian uang nya kembali. Melainkan Termohon Keberatan sedang membeli Properti (unit apartment).
10. Bahwa dengan tindakan tindakan dari Pemohon Keberatan telah menyebabkan Kerugian bagi Termohon Keberatan, bukan hanya sampai saat ini tidak menerima Unit yang sudah dibayar Lunas , melainkan juga kerugian karena tidak bisa memanfaatkan unit yang sudah dibeli yang sesungguhnya akan digunakan untuk membuka usaha, dan kerugian Bunga bank karena Termohon Keberatan membeli unit ini dengan cara Meminjam uang ke Bank.
11. Bahwa atas berbagai tindakan-tindakan dari Pemohon Keberatan ini yang mengakibatkan adanya rasa trauma kepada Termohon atas ketidakseimbangan hak dan kewajiban dalam transaksi, sedangkan Pemohon Keberatan sebagai Developer seenaknya menggunakan uang Konsumen untuk membangun Gedung nya, tidak menggunakan Uang Bank (yang tentunya jika menggunakan uang Bank akan dikenakan bunga Bank). Ketika bangunan sudah jadi maka dengan berbagai cara berusaha tidak memberikan Hak Konsumen dengan cara membatalkan Pemesanan Unit Konsumen. Termohon Keberatan merupakan salah satu dari sekian banyak Konsumen yang sudah dirugikan oleh Pemohon Keberatan.

Maka sudah sepantasnya Majelis arbitrase berpendapat bahwa Pemohon Keberatan tidak beritikad baik dalam menjalankan usahanya sehingga seluruh dalil-dalil Pemohon harus lah ditolak.;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Termohon Keberatan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mulia untuk memutus sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Halaman 29 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



- Menerima eksepsi Termohon Keberatan;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Permohonan Keberatan Pemohon untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan keberatan Pemohon tidak dapat diterima.

Atau bilamana Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Utara yang mulia berpendapat lain, saya mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Pemohon keberatan telah mengajukan bukti surat tambahan dan demikian juga Termohon telah mengajukan bukti surat tambahan lengkapnya sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon pada pokoknya adalah keberatan terhadap putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) DKI Jakarta No, 001/A/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 10 Oktober ;

Menimbang, bahwa permohonan keberatan diajukan dalam tenggang waktu empat belas hari sejak Pemohon menerima pemberitahuan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, oleh karenanya secara formal permohonan keberatan tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Termohon keberatan dalam tanggapannya telah mendalilkan eksepsi :

- Bahwa keberatan Pemohon tidak memenuhi syarat pembatalan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (3) PERMA No. 01 Tahun 2006, tentang tata cara pengajuan keberatan terhadap putusan BPSK, telah ditentukan secara limitatif, 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 pihak lawan atau;*
 - c. Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa;*

Halaman 30 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



Menimbang, bahwa memperhatikan PERMA No. 01 Tahun 2006, pasal 6 ayat (5) disebutkan keberatan dengan alasan diluar sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) maka Majelis Hakim akan mengadili sendiri sengketa konsumen yang bersangkutan, dengan demikian Eksepsi Termohon tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa keberatan terhadap putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen didasarkan atas alasan-alasan sebagai berikut :

1. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen DKI Jakarta tidak berwenang secara absolut memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo melainkan Pengadilan Negeri;
 - Bahwa perkara a quo adaah sengketa wanprestasi jual beli unit apartemen berdasarkan kesepakatan para pihak yang tertuang dalam booking form No. 0093/PK-CV/BF/10 dan No. 0060/PK- CV/BF/10, Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah dijatuhkan putusan diakui palsu atau dinyatakan palsu;
 - Bahwa BPSK hanya dapat menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen sebagaimana tercantum dalam pasal 1 angka (4) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 06/M-DAG/PER/2/2017, tentang Badan Penyelesaian Sengketa Kosumen yaitu sengketa antara Pelaku Usaha dengan Konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan /atau memanfaatkan jasa yang dihasilkan atau perdagangkan;
2. Bahwa BPSK DKI Jakarta nyata- nyata telah melakukan kekeliruan dan kekhilafan dalam menjatuhkan putusan yang menghukum pemohon kebertatan untuk menyerahkan unit apartemen Cervino Village GF A dan B;
 - Bahwa unit apertemen Cervino Village GF A dan B, sudah beralih kepada pihak ketiga sedangkan pihak ketiga tersebut tidak ikut sebagai pihak dalam perkara a quo, halmana sudah dibuktikan oleh Pemohon pada pemeriksaan di BPSK DKI Jakarta;
 - Termohon Keberatan telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu kepada pemohon;
 - Antara Pemohon dan Termohon tidak menemui kesepakatan mengenai Term Of Condition unit Commercial GF A & B dalam lampiran surat No. 092/SK/CV-PK/X/12, tanggal 5 Oktober 2012;
 - Pemohon telah mengembalikan uang yang telah disetorkan oleh Termohon;

Halaman 31 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



Menimbang, bahwa Termohon Keberatan menolak secara tegas seluruhnya alasan-alasan keberatan dari Pemohon keberatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan berkas perkara dan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor 001/A/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 10 Oktober 2019 serta dihubungkan dengan dalil Pemohon Keberatan dihubungkan dengan dalil tanggapan Termohon keberatan, terdapat fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa materi atau substansi perkara adalah masalah batalnya pemesanan atau pembelian 2 (dua) unit Apartemen Commercial yaitu Cervino Village Lantai Ground Floor Unit A dan B, yang disepakati oleh PT.Pakkodian/Pemohon Keberatan sebagai Penjual dengan Arifin Siman atau Nominee/Termohon Keberatan sebagai Calon Pembeli dengan cara pembayaran cicilan 36 (tiga puluh enam) kali;
- Bahwa pemesanan dilakukan berdasarkan :
 1. Booking Form Nomor 00093/PK-CV/BF/10, tanggal 21 November 2010;
 2. Booking Form Nomor 00060/PK-CV/BF/10, tanggal 21 November 2010;
 3. Surat pesanan Nomor 146/SP-CV/XI/10, tanggal 21 November 2010;
 4. Surat pesanan Nomor 147/SP-CV/XI/10, tanggal 21 November 2010;
- Bahwa berdasarkan surat pemberitahuan Pembatalan Unit dari Pemohon keberatan No. 075/PK-CV/VII/12, tanggal 10 Juli 2012, kepada Termohon Keberatan, surat dari Vony Soetantio tanggal 8 Agustus 2012 kepada Pemohon keberatan terdapat fakta hukum, bahwa Pemohon keberatan sebagai penjual melakukan pembatalan oleh karena Termohon keberatan sebagai pembeli terlambat melakukan pembayaran angsuran selama lebih 90 hari berturut-turut dan atas pembatalan tersebut Termohon keberatan sebagai pihak pembeli dengan alasan telah membayar lunas sampai angsuran ke 36 (tiga puluh enam) kali seperti dimaksud dalam Ilustrasi Pembayaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Pengadilan berpendapat, hubungan hukum antara Pemohon Keberatan dengan Termohon Keberatan adalah berdasarkan hubungan kontraktual yaitu adanya kondisi saling sepakat terhadap syarat-syarat yang telah diperjanjikan bersama yaitu pengikatan jual beli, sesuai dengan pasal 1320 jo pasal 1338 KUHPerduta berlaku sebagai Undang-Undang bagi kedua belah pihak, sehingga jika ada



salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian maka yang terjadi adalah “ wanprestasi “;

Menimbang, bahwa Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen tidak terdapat rumusan apa yang dimaksud dengan sengketa konsumen akan tetapi dirumuskan dalam Pasal 1 angka (4) Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 06/M-DAG/Per/1/2007, tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, menyebutkan :

Sengketa konsumen adalah sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

Menimbang, bahwa hubungan hukum konsumen adalah perikatan yang bersifat quasi kontraktual yaitu penundukan diri seperti berbelanja pada toko, jika tidak sesuai dengan harga yang ada maka pembeli boleh pergi;

Menimbang, bahwa oeh karena hubungan hukum antara Pemohon keberatan dengan Termohon Keberatan didasarkan hubungan kontraktual yaitu adanya kondisi saling sepakat terhadap syarat syarat yang telah diperjanjikan bersama yaitu pengikatan jual beli, sesuai dengan pasal 1320 jo pasal 1338 KUHPerduta berlaku sebagai Undang Undang bagi kedua belah pihak, sehingga jika ada salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian maka yang terjadi adalah “ wanprestasi “ dengan demikian kewenangan mengadili perkara a quo adalah Peradilan Umum (vide putusan Mahkamah Agung No. 706 K/Pdt. Sus-BPSK/2015, tanggal 14 Juni 2016);

Menimbang, bahwa oleh karena Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, maka Pengadilan Negeri membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta Nomor 001/A/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 19 September 2019 serta Pengadilan Negeri akan mengadili sendiri perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta Nomor 001/A/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 19 September 2019 akan dibatalkan serta memperhatikan petitum petitum lainnya mempunyai eksistensi dan konsekwensi hukum yang sama, maka petitum lainnya ditolak dan amar putusan sebagai tersebut dalam putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Permohonan Pemohon dari PT. Pakkodian beralasan hukum diterima untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan keberatan Pemohon dikabulkan sebagian dan Termohon berada di pihak yang kalah maka Termohon harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2006 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan Permohonan dari Pemohon Keberatan sebagian;
- Menyatakan Badan Penyelesaian Sengketa Komsumen Provnsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tidak berwenang mengadili sengketa konsumen No. 001/A.BPSK-DKI/X/2019;
- Membatalkan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta Nomor 001/A/BPSK-DKI/X/2019, tanggal 19 September 2019;
- Menolak Permohonan Pemohon selain dan selebihnya;
- Menghukum Termohon untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 302.250, (tiga ratus dua ribu dua ratus lima puluh);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta pada hari Senin tanggal 2 Desember 2019, oleh kami Ramses Pasaribu, S.H.,M.H., selaku Hakim Ketua, Tiares Sirait, S.H.,M.H., dan Purnawan Narsongko, S.H.,M.H., masing - masing sebagai Hakim Anggota, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut pada hari Kamis, tanggal 5 Desember 2019, dibantu oleh Sapto Suprio, S.H. Panitera Pengganti dan kuasa Pemohon Keberatan dan Termohon Keberatan sendiri;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Tiares Sirait, S.H.,M.H.,

Ramses Pasaribu, S.H.,M.H.

Halaman 34 dari 35 Putusan Nomor 689 /Pdt.Sus-BPSK/.2019/PN Jkt Utr.-



Purnawan Narsongko, S.H.-

Panitera Pengganti,

Sapto Suprio , S.H.-

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran/PNB	Rp	30.000,00
- Biaya Proses / ATK	Rp	75.000,00
- Biaya Panggilan	Rp	125.000,00
- PNBP Panggilan	Rp	10.000,00
- E-Court	Rp.	40.000, 00
- Biaya Redaksi Penetapan	Rp	10.000,00
- Biaya Meterai	Rp	12.000,00
Jumlah	Rp	302.250,00

(tiga ratus dua ribu dua ratus lima puluh) ;