



**P U T U S A N**  
Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**MERY KURNIATY**, bertempat tinggal di Jalan Bintaro Tengah Blok Y3, Nomor 7, RT.02/RW.05 Bintaro Jaya, Sektor 2, Kelurahan Rengas, Kecamatan Ciputat Timur, Tangerang Selatan Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rocky Nainggolan, S.H., dan kawan, Advokat dan Asisten Advokat yang beralamat di Gedung The City Tower, Lantai 12 #1N, Jalan MH Thamrin Nomor 81, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2016;  
Pemohon Kasasi dahulu Pemohon;

**L a w a n**

**PT JAYA REAL PROPERTY TBK**, berkedudukan di CBD Emerald CE/A Nomor 01, Boulevard Bintaro Jaya, Tangerang Selatan, Banten, diwakili oleh Gatot Setyo Waluyo, selaku Direktur dan Wakil Direktur Utama PT Jaya Real Property Tbk, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ronny Talapessy, S.H., Para Advokat yang beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu KM 19 Nomor 36 A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2016;

Termohon Kasasi dahulu Termohon;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu Pemohon telah mengajukan keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor 03/Pts/BPSK-TANGSEL/III/2016 tanggal 2 Maret 2016 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Termohon;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Termohon/Pelaku Usaha (PT Jaya Real Property TBK) telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap persidangan, namun tidak hadir;
2. Mengabulkan Permohonan Pemohon/Konsumen untuk sebahagian tanpa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri Termohon/Pelaku Usaha (*verstek*);

3. Menyatakan bahwa Termohon (PT Jaya Real Property Tbk) telah melanggar Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999; Pasal 7, Pasal 8, Pasal 16, Pasal 18, Pasal 19, dan Pasal 20;
4. Memerintahkan kepada Termohon (PT Jaya Real Property Tbk) untuk membayar denda atas keterlambatan penyelesaian bangunan sebesar  $2\% \times \text{Rp}1.868.350.000,00$  yaitu  $\text{Rp}37.367.000,00$  (tiga puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh tujuh ribu rupiah) sesuai dengan PPJB Nomor 0328/JRP/BJ/2013;
5. Memerintahkan Termohon (PT Jaya Real Property Tbk) untuk melakukan Perjanjian Akte Jual Beli (PPJB) sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli selambat-lambatnya 30 (tiga puluh hari) sejak dikeluarkannya keputusan ini;
6. Memerintahkan kepada Termohon (PT Jaya Real Property Tbk) untuk membayar biaya bunga yang telah dibayarkan Pemohon sebagai akibat keterlambatan biaya Akta Jual Beli dan Balik Nama dan BPHTB sebesar  $9,75\% \times \text{Rp}109.101.000$ , yaitu  $\text{Rp}10.637.347,00$  (sepuluh juta enam ratus tiga puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh tujuh rupiah);
7. Memerintahkan kepada Termohon (PT Jaya Real Property Tbk) untuk menyelesaikan perbaikan berdasarkan komplain Pemohon dikarenakan tidak sesuai dengan janji dan/atau brosur selambat-lambatnya 30 (tiga puluh hari) sejak dikeluarkannya keputusan ini dan/atau menggantinya sebesar  $\text{Rp}49.500.000,0$  (empat puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
8. Memerintahkan kepada Termohon (PT Jaya Real Property Tbk) untuk membayar biaya sewa rumah kepada Pemohon, sebesar  $\text{Rp}42.000.000,00$  (empat puluh dua juta rupiah);
9. Menolak permohonan untuk selebihnya;

Bahwa, terhadap amar Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen tersebut, Pemohon Keberatan telah mengajukan keberatan di depan persidangan Pengadilan Negeri Tangerang yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tentang Klausula Baku: Denda Keterlambatan:

1. Di dalam pertimbangan hukumnya, BPSK pada pokoknya telah menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 0328/JRP/BJ/2013 tanggal 27 Mei 2013 (selanjutnya disebut "PPJB") yang dibuat secara sepihak oleh Termohon, khususnya Pasal 4 ayat 2.3 yang mengatur tentang denda keterlambatan penyelesaian bangunan, telah melanggar Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut

Halaman 2 dari 31 hal. Put. Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“UUPK”) dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (selanjutnya disebut “Kepmenpera PPJB”);

2. Bahwa klausula baku sebagaimana tertulis dalam Pasal 4 ayat 2.3 PPJB berbunyi sebagai berikut:

“Atas keterlambatan penyelesaian Bangunan oleh Jaya, maka Jaya dikenakan denda sebesar 0.5 % (nol koma lima) persen perbulan dari harga transaksi sebelum PPN, yang dihitung sejak jatuh temponya kewajiban tersebut sampai dengan denda maksimal sebesar 2 % (dua) persen. Denda tersebut akan dibayarkan setelah serah terima bangunan dengan ketentuan pembeli tidak pernah melalaikan kewajiban-kewajibannya seperti yang tercantum dalam perjanjian ini dan tidak membatalkan perjanjian ini. Dalam hal keterlambatan tersebut disebabkan oleh adanya peristiwa *force majeure*, keterlambatan pemasangan instalsi listrik PLN, atau keterlambatan lain di luar kekuasaan Jaya, maka ketentuan tentang denda ini tidak berlaku”;

3. Bahwa klausula baku tersebut di atas ternyata bertentangan dengan Pasal kedua Kepmenpera PPJB, yang berbunyi sebagai berikut:

“Setiap adanya pengikatan jual beli rumah wajib mengikuti Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah beserta contohnya”;

Apabila Pelaku Usaha selaku penjual tidak mematuhi ketentuan tersebut, Pasal II ayat (5) Lampiran Kepmenpera tersebut mengancam sebagai berikut:

“Apabila Penjual lalai untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 2/1000 (dua perseribu) dari jumlah total harga tanah dan bangunan rumah untuk setiap hari keterlambatannya”;

4. Bahwa sudah seharusnya Termohon sebagai Pelaku Usaha membuat perjanjian baku yang sesuai dengan kaidah-kaidah hukum yang berlaku, khususnya UUPK dan Kepmenpera PPJB. Apalagi UUPK di dalam Pasal 64 telah menegaskan:

“Segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang bertujuan melindungi konsumen yang telah ada pada saat undang-undang ini diundangkan, dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak diatur secara khusus dan/atau tidak bertentangan dengan ketentuan dalam undang-undang ini”;

Itu artinya, Termohon wajib membuat perjanjian pengikatan jual beli yang tidak bertentangan dengan UUPK dan secara khusus wajib berpedoman pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/

Halaman 3 dari 31 hal. Put. Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016

#### 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)



1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah;

5. Dengan demikian Pasal 4 ayat 2.3 PPJB adalah klausula baku yang bertentangan dengan Pasal Kedua, *juncto* Pasal II ayat (5) lampiran Kepmenpera PPJB sehingga sudah sepatutnya dinyatakan “batal demi hukum” berdasarkan Pasal 18 ayat (3) UUPK. Sejalan dengan pertimbangan itu, menurut hemat kami BPSK telah benar dalam diktum putusannya poin 3 yang menyatakan bahwa Termohon telah melanggar Pasal 18 UUPK;
6. Namun kekeliruan yang terjadi adalah BPSK tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam putusannya *diktum* keempat, yang berbunyi sebagai berikut:  
“Memerintahkan kepada Termohon (PT Jaya Real Property Tbk) untuk membayar denda atas keterlambatan penyelesaian bangunan sebesar 2% x Rp1.868.350.000,00 yaitu Rp37.367.000,00 (tiga puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh tujuh ribu rupiah) sesuai dengan PPJB Nomor 0328/JRP/BJ/2013”;
7. Bahwa, dalam hal ini BPSK malah membuat putusan yang bertentangan dengan UUPK dan Kepmenpera PPJB, yaitu tetap menggunakan perhitungan denda sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat 2.3 PPJB. Padahal baik dalam pertimbangan hukumnya maupun dalam putusan diktum keempat, pasal tersebut telah dinyatakan sendiri oleh BPSK sebagai sebuah klausula baku yang melanggar Pasal 18 ayat (1) UUPK dan Pasal Kedua, *juncto* Pasal II ayat (5) Lampiran Kepmenpera PPJB;
8. Seharusnya, berdasarkan Pasal Kedua, *juncto* Pasal II ayat (5) Lampiran Kepmenpera PPJB, Termohon dihukum untuk membayar denda keterlambatan penyerahan bangunan rumah kepada Pemohon yaitu sebesar 2/1000 (dua perseribu) dari jumlah total harga tanah dan bangunan rumah untuk setiap hari keterlambatannya;

Tentang Kalimat “Dan/Atau” Dalam *Diktum* Putusan Poin Tujuh:

9. Bahwa BPSK dalam putusannya *diktum* ketujuh telah menghukum Termohon sebagai berikut:  
“Memerintahkan kepada Termohon (PT Jaya Real Property Tbk) untuk menyelesaikan perbaikan berdasarkan komplain Pemohon dikarenakan tidak sesuai dengan janji dan/atau brosur selambat-lambatnya 30 (tiga puluh hari) sejak dikeluarkannya keputusan ini dan/atau menggantinya sebesar Rp49.500.000,00 (empat puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah)”;
10. Bahwa kata “dan/atau” dalam *diktum* putusan di atas jelas menimbulkan ketidakpastian hukum, bahkan sangat potensial merugikan Pemohon



karena memberikan peluang kepada Termohon untuk menggunakan pilihan-pilihan, semata-mata untuk mengulur-ulur waktu pelaksanaan kewajibannya sehingga konsumen semakin tidak terlindungi;

11. Bahwa suatu putusan yang baik adalah putusan yang menciptakan sebuah kepastian hukum. Apalagi sebagai garda terdepan perlindungan konsumen, seharusnya BPSK melalui putusannya mencerminkan telah melakukan segala upaya untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam memberikan perlindungan kepada konsumen;
12. Padahal dalam pertimbangan hukumnya, BPSK telah menyimpulkan bahwa Termohon terbukti tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan pekerjaan perbaikan yang sepatutnya ia lakukan sesuai janjinya kepada Pemohon. Bahkan kewajiban menyelesaikan pembangunan rumah sampai waktu jatuh tempo yang telah ditentukan yaitu tanggal 27 Januari 2015, telah terbukti tidak dilaksanakan oleh Termohon;
13. Oleh karena itu demi rasa keadilan bagi Pemohon, sudah sepatutnya Termohon dihukum untuk membayar biaya pengganti kepada Pemohon terhadap pekerjaan perbaikan bangunan yang sepantasnya dihitung sebesar Rp49.500.000,00 (empat puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah), daripada Pemohon harus menunggu lagi Termohon untuk menyelesaikan perbaikan rumah termasuk menyelesaikan pembangunan secara keseluruhan yang pastinya akan semakin berlarut-larut. Apalagi berdasarkan pembuktian yang terungkap selama persidangan di BPSK, terbukti Termohon tidak memiliki itikad baik menyelesaikan kewajiban pembangunan dan perbaikan rumah agar sesuai dengan yang apa yang dijanjikannya;

Tentang Ganti Kerugian Yang Tidak Sesuai Dengan Rasa Keadilan:

14. Bahwa dalam putusan-nya diktum keenam, ketujuh dan kedelapan, BPSK telah menghukum Termohon untuk membayar ganti kerugian kepada Pemohon. Namun ganti kerugian dimaksud tidak sesuai dengan rasa keadilan karena BPSK telah membatasi jangka waktu penghitungannya hanya sampai waktu putusan itu dijatuhkan BPSK;
15. Padahal BPSK sudah mengetahui secara pasti, tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek sengketa belum diserahterimakan oleh Termohon kepada Pemohon pada saat putusan tersebut dijatuhkan, bahkan hingga saat ini, karena belum selesai dikerjakan oleh Termohon sementara seluruh biaya jual beli telah lunas diterima oleh Termohon. Sebagai akibatnya, kerugian yang nyata-nyata diderita Pemohon adalah sebagai berikut:
  - 1) Kerugian atas biaya sewa rumah yang dibayar Pemohon yaitu sebesar





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp42.000.000,00 (empat puluh dua juta rupiah) per tahun akibat terlambatnya serah terima bangunan rumah oleh Termohon, yang sepatutnya dihitung sebagai berikut:

$Rp42.000.000,00 \times \text{lamanya waktu (tahun) keterlambatan waktu serah terima};$

- 2) Kerugian atas biaya pinjaman cuma-cuma terhadap biaya Akta Jual Beli, biaya balik nama sertifikat dan BPHTB yang telah dibayarkan Pemohon sebesar Rp100.601.000,00 (seratus juta enam ratus satu ribu rupiah), yang sepatutnya dihitung sebagai berikut:

$1\% \text{ per bulan} \times Rp100.601.000,00 \times \text{lamanya waktu (bulan) keterlambatan sertifikat hak atas tanah beralih ke atas nama Pemohon};$

- 3) Kerugian atas tidak dapat dinikmatinya rumah yang telah dibayar senilai bunga KPR yang telah dibayarkan Pemohon yaitu sebesar Rp11.500.000,00 (sebelas juta lima ratus ribu rupiah) per bulan, yang sepatutnya dihitung sebagai berikut:

$Rp11.500.000,00 \times \text{lamanya waktu (bulan) keterlambatan serah terima};$

- 4) Kerugian atas biaya transportasi anak ke sekolah sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per bulan, yang sepatutnya dihitung sebagai berikut:

$Rp2.500.000,00 \times \text{lamanya waktu (bulan) keterlambatan serah terima};$

16. Maka demi rasa keadilan bagi Pemohon, sepatasnyalah Termohon dihukum untuk membayar seluruh ganti kerugian sebagaimana tersebut di atas dengan jangka waktu penghitungannya yaitu sejak tanggal jatuh tempo PPJB sampai dengan tanggal tanah dan bangunan rumah diserahterimakan dari Termohon kepada Pemohon. Khusus untuk jangka waktu penggantian kerugian atas biaya Akta Jual Beli, biaya balik nama sertifikat dan BPHTB yang telah dibayarkan Pemohon, sepatasnya dibayar Termohon sampai dengan sertifikat hak atas tanah beralih ke atas nama Pemohon;

Tentang Sanksi Administratif;

17. Bahwa selama persidangan berlangsung, BPSK telah menemukan kesalahan Termohon yaitu tidak melaksanakan tanggungjawabnya sebagai Pelaku Usaha berdasarkan Pasal 19 UUPK. Untuk itu menurut hemat kami, BPSK telah tepat dalam putusannya *diktum* ketiga yang menyatakan Termohon melanggar Pasal 19;
18. Namun ternyata, BPSK tidak menjatuhkan sanksi administratif kepada Termohon berdasarkan Pasal 60 UUPK sehingga menurut hemat Pemohon putusan BPSK telah tidak mencerminkan upaya terbaik BPSK untuk

Halaman 6 dari 31 hal. Put. Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



menjamin adanya kepastian hukum dalam memberikan perlindungan kepada konsumen. Semestinya, dengan menyatakan Termohon melanggar Pasal 19, BPSK menjatuhkan sanksi administratif kepada Termohon untuk membayar kepada Pemohon sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

19. Bahwa sanksi administratif tersebut sepantasnya dijatuhkan karena Termohon telah jauh hari menerima seluruh biaya jual beli dari objek perjanjian, tetapi Termohon telah terbukti melakukan banyak pelanggaran kepada Pemohon, baik itu pelanggaran dari perjanjian baku yang dibuatnya sendiri, maupun pelanggaran terhadap Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli dan terutama pelanggaran terhadap Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

Sebagai sebuah korporasi besar di bidang *developer* perumahan yang menangani ribuan konsumen, Pemohon mengharapkan juga sanksi administratif tersebut dapat menimbulkan efek jera kepada Termohon sehingga tidak akan terjadi lagi kasus serupa yang dialami oleh Pemohon;

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

Primair:

- Menerima permohonan keberatan dari Pemohon untuk seluruhnya;
- Memperbaiki Putusan BPSK Nomor 03/Pts/BPSK-TANGSEL/III/2016 tanggal 2 Maret 2016;

Mengadili Kembali:

1. Menyatakan Termohon/Pelaku Usaha (PT Jaya Real Property, Tbk) telah dipanggil secara sah dan patut, namun tidak hadir di persidangan;
2. Mengabulkan Permohonan dari Pemohon untuk seluruhnya tanpa dihadiri Termohon (*verstek*);
3. Menyatakan bahwa Termohon telah melanggar Pasal 7, Pasal 8, Pasal 16, Pasal 18, Pasal 19, dan Pasal 20 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
4. Menyatakan bahwa klausula baku yaitu Pasal 4 ayat 2.3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 0328/JRP/BJ/2013 tanggal 27 Mei 2013 adalah batal demi hukum, karena telah melanggar Pasal 18 ayat (1) Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal Kedua, *juncto* Pasal II ayat (5) Lampiran Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Termohon untuk membayar denda keterlambatan penyerahan tanah dan bangunan rumah kepada Pemohon berdasarkan Pasal 2 ayat (5) Lampiran Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah yaitu sebesar  $2/1000$  (dua perseribu)  $\times$  Rp2.055.185.000,00  $\times$  jumlah hari keterlambatan penyerahan sejak tanggal 27 Januari 2015 (tanggal jatuh tempo) sampai serah terima dilakukan oleh Termohon;
6. Menghukum Termohon untuk membayar ganti rugi biaya sewa rumah kepada Pemohon sebesar Rp42.000.000,00 (empat puluh dua juta rupiah) per tahun  $\times$  jumlah tahun keterlambatan penyerahan sejak tanggal 27 Januari 2015 (tanggal jatuh tempo) sampai serah terima dilakukan oleh Termohon;
7. Menghukum Termohon untuk membayar biaya bunga atas biaya Akta Jual Beli, biaya balik nama sertifikat dan BPHTB yang telah dibayarkan Pemohon sebesar Rp100.601.000,00 (seratus juta enam ratus satu ribu rupiah) sebesar 1% per bulan  $\times$  Rp100.601.000,00  $\times$  jumlah bulan keterlambatan penyerahan sejak tanggal 27 Januari 2015 (tanggal jatuh tempo) sampai sertifikat hak atas tanah beralih ke atas nama Pemohon;
8. Menghukum Termohon untuk membayar bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah dibayarkan Pemohon yaitu sebesar Rp11.500.000,00 (sebelas juta lima ratus ribu rupiah) per bulan  $\times$  jumlah bulan keterlambatan penyerahan sejak tanggal 27 Januari 2015 (tanggal jatuh tempo) sampai serah terima dilakukan oleh Termohon;
9. Menghukum Termohon untuk membayar penggantian biaya transportasi anak ke sekolah sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per bulan  $\times$  jumlah bulan keterlambatan penyerahan sejak tanggal 27 Januari 2015 (tanggal jatuh tempo) sampai serah terima dilakukan oleh Termohon;
10. Menghukum Termohon untuk membayar biaya pengganti pekerjaan perbaikan bangunan rumah yang belum diselesaikan Termohon kepada Pemohon sebesar Rp49.500.000,00 (empat puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
11. Menjatuhkan sanksi administratif kepada Termohon karena melanggar Pasal 19 dan 20 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dengan membayar ganti rugi kepada Pemohon sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
12. Memerintahkan Termohon untuk segera melaksanakan Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan rumah yang menjadi Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 0328/JRP/BJ/2013 tanggal 27 Mei 2013 dengan tidak

Halaman 8 dari 31 hal. Put. Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016

#### 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)





menghilangkan hak Pemohon atas penggantian biaya, bunga dan ganti rugi sesuai putusan ini;

13. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Pemohon untuk menghadap Notaris/PPAT serta Pejabat dan Instansi berwenang lainnya, bertindak untuk dan atas dirinya sendiri selaku penjual sekaligus pembeli untuk melaksanakan transaksi jual beli dan pengurusan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 0328/JRP/BJ/2013 tanggal 27 Mei 2013 dan dibalik nama ke atas nama Pemohon dengan seluruh pajak dan beban lainnya ditanggung oleh Termohon, seandainya diktum putusan angka 12 di atas tidak dilaksanakan Termohon;
14. Menghukum Termohon untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, maka:

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, terhadap keberatan tersebut di atas, Termohon Keberatan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;

- 1.1. Bahwa dalam dalil Keberatannya Pemohon mengajukan dasar hukum meminta ganti rugi atas denda keterlambatan sebagaimana dimaksud dalam keberatan angka satu sampai dengan delapan halaman tiga sampai dengan halaman empat yaitu dengan mengacu pada ketentuan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah terkait dengan pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Proyek Perumahan Bintaro Jaya Nomor 0328/JRP/BJ/2013, tanggal 27 Mei 2013;
- 1.2. Bahwa tuntutan demikian adalah tidak tepat sama sekali karena mengacu pada ketentuan lampiran satu, Poin XI angka dua Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah mengenai penyelesaian perselisihan, dinyatakan bahwa penyelesaian sengketa dilakukan melalui Badan Arbitrase Nasional (BANI);

XI. Penyelesaian Perselisihan:

"2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maka Para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi melalui



Badan Arbitrase Nasional (BANI”;

- 1.3. Bahwa dengan adanya tuntutan Pemohon dengan mengajukan permintaan ganti rugi atas denda keterlambatan diluar apa yang telah diputuskan oleh Majelis BPSK Kota Tangerang Selatan melalui Putusan Nomor 03/Pts/BPSK-TANGSEL/III/2016, tanggal 2 Maret 2016 yaitu dengan mendasarkan pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga dengan demikian mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* menyatakan tidak berwenang karena tuntutan Pemohon dengan mengacu pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Penyelesaiannya Absolut melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI);
- 1.4. Bahwa kemudian didasarkan pada dalil Pemohon sebagaimana dimaksud dalam angka 14 (empat belas) sampai dengan angka 16 (enam belas) halaman lima yang diberi judul “Tentang Ganti Kerugian Yang Tidak Sesuai Dengan Rasa Keadilan”, haruslah dianggap sebagai suatu tuntutan atas suatu perselisihan atau sengketa dalam ruang lingkup hukum perdata umum yaitu tentang wanprestasi, yang merupakan kewenangan dalam lingkup peradilan perdata umum dan bukan lingkup peradilan perdata khusus (*in casu* keberatan atas Putusan BPSK Nomor 03/Pts/BPSK-Tangsel/IU/2016, tanggal 2 Maret 2016);
- 1.5. Bahwa ditambah adanya tuntutan bunga sebagaimana diuraikan pada dalil keberatan angka 15 (lima belas) poin dua halaman lima *juncto petitum* angka tujuh juga semakin jelas membuktikan bahwa hal tersebut bukanlah tuntutan dalam perselisihan sengketa konsumen yang dapat dituntut karena merupakan perselisihan keperdataan dengan genus wanprestasi dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, sehingga mohon Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim Perkara Nomor 207/Pdt.Sus.BPSK/2016/PN Tng., yang memeriksa keberatan *a quo* menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
- 1.6. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan pada angka 1.4 dan 1.5, Termohon mohon kepada Majelis Hakim menyatakan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo* karena yang dituntut bukanlah dalam rangka sengketa konsumen yang menjadi

Halaman 10 dari 31 hal. Put. Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016



kewenangan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara permohonan keberatan *a quo* melainkan telah menjadi sengketa keperdataan yang menjadi kewenangan peradilan umum dalam lingkup perdata umum;

1.7. Bahwa Pasal 160 Rbg menerangkan jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak masuk dalam kewenangan Pengadilan Negeri, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara itu dapat diminta agar hakim menyatakan dirinya tidak berwenang dan wajib pula karena jabatannya mengaku bahwa ia tidak berwenang;

2. Eksepsi *Obscuur Libel*;

2.1. *Obscuur Libel* yang disebabkan *petitum* tidak jelas (kontradiksi antara *posita* dan *petitum*);

2.1.1. Bahwa permohonan keberatan Pemohon haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena antara *posita* dan *petitum* Pemohon saling bertentangan atau kontradiktif. Hal tersebut tampak dalam *petitum* Pemohon pada angka 13 (tiga belas) halaman delapan yang menuntut:

"Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Pemohon untuk menghadap Notaris/PPAT serta Pejabat dan Instansi berwenang lainnya, bertindak untuk dan atas dirinya sendiri selaku penjual sekaligus pembeli untuk melaksanakan transaksi jual beli dan pengurusan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 0328/JRP/BJ/2013 tanggal 27 Mei 2013 dan balik nama ke atas nama Pemohon dengan selumh pajak dan beban lainnya ditanggung oleh Termohon, seandainya diktum putusan angka 12 (dua belas) diatas tidak dapat dilaksanakan Termohon";

2.1.2. Bahwa terbukti Pemohon sama sekali tidak pernah menguraikan mengenai tuntutan tersebut dalam dalil keberatannya, namun memintanya dalam *petitum*;

2.1.3. Bahwa *posita* merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara, dengan kata lain pemeriksaan dan penyelesaian tidak boleh menyimpang dari *posita* sehingga adanya kontradiksi *posita* dan *petitum*, menurut Yahya Harahap S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata* tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (penerbit Sinar Grafika) halaman 452



dengan tegas menyatakan:

"Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima";

2.1.4. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor 28 K/Sip/1973, tanggal 5 November 1975 dan Putusan Nomor 1075 K/Sip/1980, tanggal 8 Desember 1982 menyatakan gugatan yang di dalamnya terdapat pertentangan antara *posita* dengan *petitum*, maka gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

2.1.5. Bahwa kemudian tuntutan Pemohon dalam keberatannya sebagaimana tercantum dalam angka 14 (empat belas) sampai dengan angka 16 (enam belas) halaman lima yang diberi sub judul "Tentang Ganti Kerugian Yang Tidak Sesuai Dengan Rasa Keadilan" mengandung saling pertentangan, karena dalam permohonannya terdahulu melalui BPSK Kota Tangerang (terlampir dalam berkas perkara BPSK Kota Tangerang Selatan) tidak pernah mengajukan tuntutan demikian baik dalam *posita* maupun *petitumnya* sebagaimana terdapat dalam pengaduannya maupun dalam tanggapan Pemohon atas eksepsi dan jawaban Termohon, tertanggal 16 Februari 2016 yang juga termuat dalam putusan BPSK Kota Tangerang Selatan, sehingga perubahan-perubahan demikian saling bertentangan dan telah menimbulkan keadaan baru dalam *posita* maupun *petitumnya* sehingga telah membuat permohonan Keberatan Pemohon menjadi kabur;

2.2. Tuntutan Ganti Rugi tidak dirinci;

2.2.1. Bahwa tuntutan ganti rugi Pemohon dalam keberatannya sebagaimana tercantum dalam angka 14 (empat belas) sampai dengan angka 16 (enam belas) halaman lima yang diberi judul "Tentang Ganti Kerugian Yang Tidak Sesuai Dengan Rasa Keadilan" haruslah dinyatakan tidak jelas karena tidak memberikan rincian yang jelas mengenai berapa besaran jumlah kerugian yang dituntutnya sehingga harus dianggap kabur (*obscuur libel*);

2.2.2. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Pemohon secara



hukum dapat dipahami sebagai kerugian materiil sehingga menurut hukum harus merupakan suatu tuntutan ganti rugi nyata (*actual loss*) yang dapat diperhitungkan secara rinci, objektif dan konkret;

2.2.3. Bahwa faktanya rincian penentuan kerugian yang didalilkan Pemohon hanya didasarkan pada perhitungan yang bersumber dari asumsi-asumsi Pemohon sendiri dan tidak jelas serta tidak sempurna perhitungannya;

2.2.4. Mengenai dasar hukum tuntutan ganti rugi yang dapat menjadi acuan dapat Termohon sampaikan sebagai berikut:

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 117 K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971 menyatakan:

“Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/ besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim”;

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan:

“Dalam surat gugatan baik *posita* maupun *petitumnya* menuntut agar Tergugat dihukum membayar “uang ganti rugi” kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut”;

2.2.5. Dengan demikian Keberatan Pemohon tersebut tidak jelas, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

3. Permohonan Keberatan Diajukan Dengan Itikad Buruk;

3.1. Bahwa dalil Keberatan Pemohon pada angka 14 (empat belas) sampai angka 16 (enam belas) halaman lima sampai dengan enam “tentang ganti kerugian yang tidak sesuai dengan rasa keadilan” sama sekali tidak masuk akal dan tidak berdasar hukum, bahkan terkesan diajukan dengan itikad buruk;

3.2. Bahwa hal tersebut tampak dalam tidak konsistennya Pemohon dalam mengajukan tuntutan ganti rugi sebagaimana Termohon uraikan





sebagai berikut:

- a. Dalam pengaduan Pemohon di BPSK Kota Tangerang Selatan mengajukan ganti rugi sebesar Rp1.474.716,720,00 (satu miliar empat ratus tujuh puluh empat juta tujuh ratus enam belas ribu tujuh ratus dua puluh rupiah) yang tidak jelas perhitungannya (terlampir dalam berkas perkara);
  - b. Dalam tanggapan atas eksepsi dan jawaban Termohon yang diajukan Pemohon tanggal 16 Februari 2016 pada angka 4.8 halaman 11 (sebelas) tuntutan kerugian berubah dengan mengajukan tuntutan kerugian yaitu sebesar Rp211.772.120,00 (dua ratus sebelas juta tujuh ratus tujuh puluh dua ribu seratus dua puluh rupiah) (terlampir dalam berkas perkara);
  - a. Dalam perhitungan jumlah kerugian yang diajukan Pemohon kepada BPSK Kota Tangerang Selatan tanggal 20 Februari 2016, perihal dasar perhitungan dan rincian kerugian Pemohon halaman 10 (sepuluh) mengajukan tuntutan kerugian sebesar Rp223.744.106,87 (dua ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus empat puluh empat juta seratus enam ribu koma delapan puluh tujuh rupiah) (terlampir dalam berkas perkara);
  - b. Kemudian dalam permohonan keberatannya, tanggal 21 Maret 2016 berubah lagi dengan tuntutan yang tidak dirinci mengenai jumlah besaran kerugiannya yang jika dihitung lebih besar dari tuntutan-tuntutan sebelumnya;
- 3.3. Bahwa dengan demikian permohonan keberatan Pemohon patutlah dianggap sebagai permohonan yang diajukan dengan itikad buruk yang tersembunyi dengan mencari keuntungan yang tidak patut atas permasalahan *a quo*, hal mana juga terbukti dalam *petitumnya* dimana Pemohon dalam keberatannya tidak meminta dibatalkannya putusan BPSK Kota Tangerang Selatan, namun hanya meminta memperbaiki putusan BPSK Kota Tangerang dengan menambahkan perhitungan kerugian-kerugian yang bertujuan mencari keuntungan sebesar-besarnya, bahkan dalam *petitumnya* Pemohon sama sekali tidak menuntut pelaksanaan serah terima tanah dan bangunan yang menjadi objek dalam perkara *aquo* bahkan Pemohon selalu menolak undangan untuk melakukan serah terima;
- 3.4. Padahal Pemohon mengetahui betul bahwa tuntutan kerugian dalam sengketa konsumen bersifat limitatif sebagaimana dimaksud dalam Pasal



40 ayat 3 huruf (a) Kepmenperindag RI Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 yang menyatakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) berupa pemenuhan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) yaitu meliputi ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa;

Sehingga dengan demikian berdasarkan uraian diatas sudah sepatutnya permohonan keberatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima;

## I. Bantahan Terhadap Keberatan Pemohon

Bahwa untuk menghindari pengulangan yang tidak perlu, mohon hal-hal yang telah disampaikan pada bagian eksepsi dianggap juga disampaikan serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian bantahan terhadap Keberatan Pemohon;

Bahwa Termohon menolak seluruh dalil-dalil Pemohon dalam keberatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;

### 1. Tentang Klausula Baku:Denda Keterlambatan;

1.1. Bahwa Termohon dengan tegas menolak dalil keberatan Pemohon yang menyatakan adanya klausula baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Proyek Perumahan Bintaro Jaya Nomor 0328/JRP/BJ/2013, tanggal 27 Mei 2013 (untuk selanjutnya disebut "PPJB") dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 18 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen karena tidak tepat menurut hukum;

1.2. Bahwa dalam Putusan BPSK Kota Tangerang Selatan Nomor 03/Pts/BPSK-Tangsel/III/2016, tanggal 2 Maret 2016 sama sekali tidak ada pertimbangan yang menyatakan bahwa Termohon telah melakukan pelanggaran terhadap Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dan hanya merupakan karangan belaka Pemohon semata;

1.3. Bahwa ketentuan Pasal 4 ayat 2.3. yang terdapat dalam PPJB bukanlah klausula baku apabila Pemohon mengacu pada definisi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 UUPK yang menyatakan "klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh Pelaku Usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipenuhi oleh konsumen”;

- 1.4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen secara tegas dan limitatif diatur:

Pasal 18 ayat (1):

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

- a. Menyatakan pengadilan tanggung jawab Pelaku Usaha;
  - b. Menyatakan bahwa Pelaku Usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
  - c. Menyatakan bahwa Pelaku Usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
  - d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada Pelaku Usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
  - e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
  - f. Memberi hak kepada Pelaku Usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
  - g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya;
  - h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada Pelaku Usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- 1.5. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut telah sangat jelas tanpa perlu ditafsirkan lain bahwa klausul Pasal 4 ayat 2.3 yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Proyek Perumahan Bintaro Jaya Nomor 0328/JRP/BJ/2013, tanggal 27 Mei 2013 tidak termasuk pencantuman klausula baku yang

Halaman 16 dari 31 hal. Put. Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016

#### 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)



dilarang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 18, sehingga dengan demikian ketentuan Pasal 4 ayat 2.3 PPJB tetap sah dan mengikat, sehingga dengan demikian dalil Pemohon sudah sepatutnya ditolak;

- 1.6. Bahwa pada faktanya syarat dan ketentuan yang ada dalam PPJB telah ditetapkan dan disepakati secara bersama antara Pemohon dengan Termohon, dan faktanya Pemohon telah membaca sebelum membeli, dan telah setuju untuk membeli dan menandatangani PPJB tersebut, lagipula klausula tersebut adalah hal yang diwajibkan bagi pelaku usaha (*in casu* Termohon) dan bukan klausul “yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen” (*in casu* Pemohon) sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 10 UUPK sehingga ketentuan Pasal 4 angka 2.3. bukanlah klausula baku sehingga tidak perlu dipersoalkan karena Pemohon sudah mengetahui di awal transaksi dilakukan dan Pemohon menerima dengan kebatinannya secara sukarela tanpa ada paksaan;
- 1.7. Bahwa Termohon juga tidak ada mencantumkan klausula yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti oleh Pemohon dalam PPJB tersebut (*vide* Pasal 18 ayat 2 UUPK) sehingga kemudian dapat meminta dinyatakan batal demi hukum (*vide* Pasal 18 ayat 3 UUPK). Dengan demikian keberatan Pemohon haruslah ditolak;
2. Tentang Kalimat Dan/Atau Dalam *Diktum* Putusan Poin Tujuh;
  - 2.1. Bahwa Termohon menolak dengan tegas dalil Pemohon pada angka sembilan sampai dengan 13 (tiga belas) karena tidak berdasar sama sekali sehingga haruslah ditolak;
  - 2.2. Bahwa Pemohon sama sekali tidak pernah mengeluarkan uang perbaikan sehingga berhak mengajukan tuntutan yang disebut Pemohon sebagai biaya pengganti yaitu sebesar Rp49.500.000,00 (empat puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) karena faktanya Termohon sendirilah yang mengeluarkan biaya-biaya untuk menyelesaikan pekerjaan tersebut dan faktanya Termohon telah melakukan penyelesaian atas bangunan tersebut hingga selesai dengan itikad baik, dan terbukti Termohon telah berulang kali melayangkan undangan untuk serah terima tanah dan bangunan kepada Pemohon namun selalu ditolak;
  - 2.3. Lagipula tuntutan tersebut hanya didasarkan pada perhitungan



sepihak dari konsultan yang ditunjuk sendiri oleh Pemohon tanpa adanya bukti perincian konkrit yang mendukung perhitungan tersebut, dimana seharusnya tuntutan ganti rugi demikian tidak boleh dikabulkan (*vide* Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971);

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa “tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak”;

- 2.4. Bahwa tuntutan yang tidak sesuai menurut Pemohon hanya terdiri dari tiga hal sesuai dengan tanggapan tertulis Pemohon atas eksepsi dan jawaban yang diajukan Termohon, tanggal 16 Januari 2016 (terlampir dalam berkas perkara), pada angka 6.1. (enam titik satu) halaman 15 (lima belas) yang menyatakan:

“Bahwa saat ini dalam membangun rumah yang dipesan oleh Pemohon, Termohon tidak memenuhi janji sebagaimana yang tertera di dalam gambar iklan atau promosi penjualan rumah tersebut. Ada tiga poin yang menurut Pemohon tidak dipenuhi oleh Termohon, yaitu:

- a. Bagian jendela ruang tengah;
- b. Bagian dapur;
- c. Bagian tangga di ruang service;

- 2.5. Bahwa terhadap hal tersebut, Termohon telah menyelesaikannya sesuai dengan apa yang dijanjikan dan Termohon sudah kembali mengundang Pemohon untuk melakukan serah terima pada tanggal 29 Januari 2016 namun Pemohon tetap menolak;

3. Tentang Ganti Kerugian Yang UUPK Sesuai Dengan Rasa Keadilan;

- 3.1. Bahwa Termohon menolak dengan tegas dalil Keberatan Pemohon sebagaimana termuat dalam angka 14 (empat belas) sampai dengan angka 16 (enam belas) halaman lima sampai halaman enam karena tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;
- 3.2. Bahwa tuntutan Pemohon adalah tuntutan yang dilarang untuk dikabulkan karena sama sekali bukan suatu tuntutan ganti rugi nyata (*actual loss*) yang diperhitungkan secara rinci, objektif dan konkret sebagai syarat menuntut kerugian materiil yang merupakan akibat langsung dari pelaksanaan PPJB dalam perkara *a quo*;
- 3.3. Bahwa kerugian tersebut tidak didasarkan pada kerugian yang sangat nyata dan kerugian tersebut adalah kerugian konsekuensial yang





bermakna kerugian tersebut adalah kerugian yang tidak nyata yang dialami oleh Pemohon yang kemudian Pemohon dasarkan pada asumsi belaka berdasarkan perandaian waktu yang tidak tetap (final) dan jelas (dalam hitungan bulan dan tahun) dan tidak dapat dibuktikan;

3.4. Disamping itu, mendasarkan pada berkas pengaduan Pemohon di BPSK Kota Tangsel sama sekali tidak ada perhitungan demikian yang dituntut oleh Pemohon dan tidak pernah dibuktikan secara hukum dalam persidangan di BPSK Kota Tangerang Selatan sehingga terlihat ketidak konsistenan Pemohon dalam perkara *aquo*, maka tuntutan demikian harus dianggap tidak jelas atau tidak sempurna dan harus ditolak;

3.5. Bahwa dalam penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) permintaan ganti rugi haruslah ditetapkan dengan jelas dan tepat mengenai jumlah ganti rugi yang dituntut, dimana secara normatif dapat merujuk kepada Pasal 47 UUPK yang berbunyi:

“Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen”;

3.6. Bahwa pengaturan khusus dalam sengketa konsumen mengenai harus jelasnya ganti rugi secara rinci, objektif dan konkret, dikaitkan dengan tuntutan Pemohon sebagaimana diuraikan pada angka 15 (lima belas) terbukti tidak sesuai fakta-fakta nyata (*notoire feiten*) dan tidak digariskan sesuai ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPK yang mengatur bahwa ganti rugi dapat dilakukan yaitu:

- a. Pengembalian uang;
- b. Penggantian barang dan atau jasa yang sejenis atau setara nilainya;
- c. Perawatan kesehatan;
- d. Pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Sehingga dengan demikian tuntutan ganti rugi Pemohon haruslah ditolak, begitu pula terhadap *petitum* Pemohon sebagaimana terdapat pada angka lima, enam, tujuh, delapan, sembilan, dan angka 10 (sepuluh) adalah tidak berdasarkan



hukum dan sudah sepatutnya ditolak karena tidak jelas, tidak sempurna dan tidak memenuhi syarat sebagai *petitum*;

#### 4. Tentang Sanksi Administratif;

- 4.1. Bahwa Termohon menolak dengan tegas tuntutan Pemohon mengenai sanksi administratif sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 19 UUPK karena ketentuan Pasal 19 adalah tanggung jawab Pelaku Usaha atas produk cacat atas barang dan atau jasa yang diedarkan oleh Produsen dalam transaksi langsung, sementara dalam perkara *a quobukanlah* perkara mengenai produk cacat atas barang dan atau jasa yang menimbulkan atau menyebabkan kerugian karena cacat yang melekat pada produk barang dan atau jasa, dimana cacat tersebut menyebabkan kerugian bagi pihak lain (*in casu* Pemohon) baik kerugian badaniah, kematian atau harta benda;
- 4.2. Bahwa dengan mengacu pada terminologi ketentuan Pasal 19 ayat (3) UUPK yang mengharuskan pemberian ganti rugi dalam jangka waktu tujuh hari setelah transaksi, maka menurut sifat dari kejadian yang menjadi dasar tuntutan Pemohon dalam perkara *a quobukanlah* ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 karena sengketa konsumen dalam perkara *a quoadalah* bersumber dari PPJB dan Pemohon sama sekali belum mengkonsumsi barang dan atau jasa dengan belum dilakukannya serah terima barang dan atau jasa sehingga tuntutan atas “kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa” belum terpenuhi sehingga tuntutan sanksi administratif haruslah ditolak;  
“Pasal 19 ayat (3) UUPK  
Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu tujuh hari setelah tanggal transaksi”;
- 4.3. Bahwa Pemohon telah keliru memahami pengaturan sanksi administratif dalam penyelesaian sengketa konsumen secara arbitrase di BPSK karena berdasarkan Pasal 60 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, tata cara penetapan sanksi administrasi diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan;
- 4.4. Bahwa karena sampai saat ini belum ada peraturan perundangan-undangan yang mengatur mengenai tata cara penetapan sanksi administratif tersebut oleh karena itu Majelis BPSK sudah tepat tidak memberikan sanksi administratif karena tidak dibenarkan menurut



hukum menjatuhkan sanksi administratif karena belum ada pengaturannya, sehingga tuntutan sanksi administratif ini selanjutnya mohon dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Pasal 60 ayat (3) UUPK:

Tata cara penetapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan;

Bahwa, terhadap keberatan tersebut, Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan putusan Nomor 207/Pdt.Sus.BPSK/2016/PN Tng., tanggal 30 Mei 2016 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Termohon;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak permohonan keberatan dari Pemohon tersebut;
2. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp441.000,00 (empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut telah diucapkan dengan hadirnya kuasa Pemohon dan kuasa Termohon pada tanggal 30 Mei 2016, terhadap putusan tersebut, Pemohon melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2016 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Juni 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 207/Pdt.Sus.BPSK/2016/PN Tng., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 23 Juni 2016;

Bahwa memori kasasi telah disampaikan kepada Termohon pada tanggal 28 Juni 2016, kemudian Termohon mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 29 Agustus 2016;

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

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan kasasi yang diajukan oleh



Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya adalah:

1. Bahwa, setelah membaca satu per satu seluruh pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Nomor 207/Pdt.Sus.BPSK/2016/PN Tng., tanggal 30 Mei 2016, ternyata satu-satunya alasan *Judex Facti* menolak “permohonan keberatan” Pemohon Kasasi terhadap “Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor 03/Pts/BPSK-TANGSEL/III/2016 tanggal 2 Maret 2016” adalah karena *Judex Facti* menganggap alasan-alasan keberatan yang diajukan Pemohon Kasasi tidak termasuk dalam syarat-syarat mengajukan keberatan sebagaimana diatur oleh Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen;
2. Bahwa untuk lebih jelasnya, Pemohon Kasasi mengutip kembali pertimbangan hukum dimaksud, yang selengkapnya ditulis oleh *Judex Facti* dalam Putusan Nomor 207/Pdt.Sus.BPSK/2016/PN Tng., tanggal 30 Mei 2016 halaman 33 alinea satu dan dua, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, yang menyatakan alasan keberatan terhadap putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen hanya dapat diajukan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah dijatuhkan putusan diakui palsu atau dinyatakan palsu;
2. Setelah putusan arbitrase BPSK diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh pihak lawan, atau;
3. Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati alasan permohonan Pemohon dan bukti-bukti Pemohon, alasan permohonan Pemohon hanyalah mengenai penilaian Pemohon terhadap putusan BPSK saja, sedangkan menurut Perma Nomor 1 Tahun 2006, alasan pengajuan keberatan terhadap putusan BPSK telah diatur secara limitatif yaitu berdasarkan tiga alasan di atas, dan ternyata tidak ada satupun yang memenuhi syarat Perma Nomor 1 Tahun 2006 di atas, sehingga dengan demikian permohonan Pemohon tidak mempunyai alasan hukum dan oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan keberatan Pemohon ditolak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pemohon berada di pihak yang kalah maka Pemohon harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

3. Bahwa, setelah membaca dan memahami pertimbangan hukum di atas, dapat disimpulkan bahwasanya alasan *Judex Facti* menolak permohonan keberatan Pemohon Kasasi, hanya satu, yaitu *Judex Facti* menganggap alasan keberatan yang diajukan Pemohon Kasasi tidak termasuk dalam syarat-syarat mengajukan keberatan, karena menurut *Judex Facti* "hanya" ada tiga alasan yang dapat diajukan untuk menyatakan keberatan terhadap putusan BPSK, yaitu:

1. Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah dijatuhkan putusan diakui palsu atau dinyatakan palsu;
2. Setelah putusan arbitrase BPSK diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh pihak lawan, atau;
3. Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa;

Majelis Hakim Agung Yang Kami Muliakan,

4. Bahwa, Pasal 6 dari Perma Nomor 1 Tahun 2006 yang merupakan satu-satunya pasal yang terdapat dalam Bab III tentang "Tata Cara Pemeriksaan Keberatan", telah dengan jelas dan lugas mengatur sebagai berikut :

Pasal 6

- (1) Ketua Pengadilan Negeri menunjuk Majelis Hakim sedapat mungkin terdiri dari Hakim-Hakim yang mempunyai pengetahuan yang cukup di bidang perlindungan konsumen;
- (2) Pemeriksaan keberatan dilakukan hanya atas dasar putusan BPSK dan berkas perkara;
- (3) Keberatan terhadap putusan arbitrase BPSK dapat diajukan apabila memenuhi persyaratan pembatalan putusan arbitrase sebagaimana diatur dalam Pasal 70 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian Sengketa, yaitu:
  - a) Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;
  - b) Setelah putusan arbitrase BPSK diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh pihak lawan; atau
  - c) Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa;
- (4) Dalam hal keberatan diajukan atas dasar sebagaimana dimaksud ayat (3), Majelis Hakim dapat mengeluarkan pembatalan putusan BPSK;

Halaman 23 dari 31 hal. Put. Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016

#### 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)





- (5) Dalam hal keberatan diajukan atas dasar alasan lain di luar ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (3), Majelis Hakim dapat mengadili sendiri sengketa konsumen yang bersangkutan;
- (6) Dalam mengadili sendiri, Majelis Hakim wajib memperhatikan ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999;
- (7) Majelis Hakim harus memberikan putusan dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari sejak sidang pertama dilakukan;
5. Bahwa, berdasarkan Pasal 6 Perma Nomor 1 Tahun 2006 di atas dapat disimpulkan bahwasanya bukan hanya tiga syarat untuk mengajukan keberatan terhadap Putusan BPSK seperti yang disebutkan *Judex Facti* di dalam pertimbangan hukumnya, melainkan ada empat syarat, yaitu:
- Menurut Pasal 6 ayat (3):
- Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;
  - Setelah putusan arbitrase BPSK diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh pihak lawan; atau
  - Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa;
- Menurut Pasal 6 ayat (5):
- Dalam hal keberatan diajukan atas dasar alasan lain di luar ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (3), Majelis Hakim dapat mengadili sendiri sengketa konsumen yang bersangkutan;
6. Bahwa, kekeliruan *Judex Facti* dalam membuat pertimbangan hukum yaitu hanya mendasarkan Pasal 6 ayat (3) Perma Nomor 1 Tahun 2006 sebagai satu-satunya alasan mengajukan keberatan terhadap putusan BPSK, dan mengesampingkan Pasal 6 ayat(5) Perma Nomor 1 Tahun 2006, menurut hemat kami sudah termasuk dalam tindakan:
- “Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku”
- Yang diatur oleh Pasal 30 ayat (1) butir b Undang Undang Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2004, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Agung membatalkan putusan *Judex Facti* tersebut;
7. Bahwa selain itu, pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) yang digunakan *Judex Facti* dalam memutus perkara *aquo*, ternyata hanya berkaitan dengan prosedur formalitas belaka. Itupun dilakukan dengan cara mengutip Pasal 6 Perma Nomor 1 Tahun 2006 secara tidak utuh, parsial dan sepotong-sepotong sehingga terkesan *Judex Facti* tidak berniat



menegakkan hukum dalam mengadili perkara *aquo*;

Padahal, *Judex Facti* semestinya dapat mengambil pertimbangan hukum yang lebih komprehensif daripada sekedar formalitas belaka, karena pokok perkaranya telah terungkap secara terang benderang melalui sebuah pembuktian yang singkat dan sederhana;

Apalagi perkara *aquo* menurut sifatnya adalah perkara khusus di bidang perlindungan konsumen, yang sepatutnya diadili menggunakan cara-cara khusus dan sistematis. Dalam perkara ini pula, seharusnya kekuasaan pengadilan hadir untuk membuat harkat dan martabat konsumen menjadi sejajar dengan Pelaku Usaha, karena pada hakikatnya kedudukan konsumen lebih *inferior* daripada Pelaku Usaha;

Majelis Hakim Agung Yang Kami Muliakan;

8. Kami tidak pernah meminta *Judex Facti* membatalkan Putusan BPSK Nomor 03/Pts/BPSK-TANGSEL/III/2016 tanggal 2 Maret 2016, karena kalau permohonan pembatalan yang kami minta, maka sudah tepat kiranya pertimbangan *Judex Facti* yang hanya menggunakan Pasal 6 ayat (3) Perma Nomor 1 Tahun 2006;

Tetapi sesungguhnya yang kami minta, sebagaimana dapat dibaca dalam dalil-dalil Keberatan kami, adalah *Judex Facti* memperbaiki atau mengadili sendiri putusan BPSK, sehingga dasar hukum yang kami gunakan pada saat mengajukan Keberatan adalah Pasal 6 ayat (5) Perma Nomor 1 Tahun 2006;

9. Bahwa, dasar Keberatan tersebut dapat juga dibuktikan dalam *petitum* ke-11 permohonan keberatan, dimana kami telah meminta *Judex Facti* untuk menjatuhkan sanksi administratif terhadap Termohon Kasasi berdasarkan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hal tersebut merupakan konsekuensi yuridis dari digunakannya Pasal 6 ayat (5) dan (6) Perma Nomor 1 Tahun 2006, yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Dalam hal keberatan diajukan atas dasar lain di luar ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (3), Majelis Hakim dapat mengadili sendiri sengketa konsumen yang bersangkutan;
- (2) Dalam mengadili sendiri, Majelis Hakim wajib memperhatikan ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999;

Majelis Hakim Agung Yang Kami Muliakan

10. Bahwa di dalam Putusan Nomor 207/Pdt.Sus.BPSK/2016/PN Tng., tanggal 30 Mei 2016, tidak ada satu-pun pertimbangan hukum *Judex Facti* yang kami temukan, yang menilai fakta-fakta maupun norma-norma hukum yang



kami ajukan sebagai dasar keberatan terhadap putusan BPSK. Padahal *Judex Facti* berwenang menilai fakta-fakta, apalagi menilai norma-norma hukum yang terdapat di dalam putusan BPSK;

11. Bahwa, dalam persidangan di tingkat pertama (BPSK) maupun pada tingkat Keberatan di Pengadilan Negeri Tangerang, pada hakikatnya Hakim telah menemukan pokok perkara yang menjadi dasar sengketa konsumen antara Pemohon Kasasi selaku konsumen dengan Termohon Kasasi selaku Pelaku Usaha, yaitu:

- 1) Tentang klausula baku:denda keterlambatan;
- 2) Tentang kalimat “dan/atau” dalam diktum putusan BPSK Nomor 7;
- 3) Tentang ganti kerugian yang tidak sesuai dengan rasa keadilan; dan
- 4) Tentang sanksi administrative;

12. “Tentang klausula baku:denda keterlambatan (ex Pasal 4 ayat 2.3 PPJB)”

Bahwa Termohon Kasasi sebagai Pelaku Usaha telah membuat perjanjian baku yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan Di Proyek Perumahan Bintaro Jaya Nomor 0328/JRP/BJ/2013 tanggal 27 Mei 2013, yang didalamnya terdapat klausula baku “Pasal 4 ayat 2.3” tentang Denda Keterlambatan yang bertentangan dengan hukum, yaitu Pasal Kedua, *juncto* Pasal II ayat (5) Lampiran Kepmenpera Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah;

Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Agung mengadili kembali perkara ini dan menyatakan ketentuan Pasal 4 ayat 2.3 dari PPJB adalah “batal demi hukum” berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (3) Undang Undang Perlindungan Konsumen, dan selanjutnya menghukum Termohon Kasasi untuk membayar denda keterlambatan sampai dengan serah terima dilakukan;

13. “Tentang kalimat “dan/atau” dalam diktum putusan BPSK Nomor 7”;

Bahwa kalimat “dan/atau” dalam suatu amar putusan, jelas mengabaikan asas kemanfaatan dan asas kepastian hukum dalam asas-asas putusan yang baik, dan malah membuat persoalan yuridis yang baru kepada Pemohon Kasasi sebagai pencari keadilan. Dengan amar putusan yang kontra produktif seperti itu, Termohon Kasasi dapat memanfaatkannya untuk mengulur-ulur waktu menyelesaikan pembangunan rumah sesuai spesifikasi yang ditentukan dan mengulur-ulur waktu melakukan serah terima tanah dan bangunan kepada Pemohon Kasasi selaku konsumen; Padahal telah diakui sendiri oleh Termohon Kasasi dalam surat Nomor Nomor 43/JRP/BPJ/ST/IX/2015 tertanggal 18 September 2015 yang



dijadikan bukti dalam perkara *aquo*, Termohon Kasasi mengaku terlambat menyelesaikan pembangunan rumah dan terlambat menyerahkan tanah dan bangunan kepada Pemohon Kasasi selaku konsumen;

Perlu pula diketahui oleh Majelis Hakim Agung, Termohon Kasasi belum menyerahkan tanah dan bangunan sejak tanggal jatuh tempo yaitu 27 Januari 2015 hingga memori ini dibuat pada tanggal 23 Juni 2016, yaitu satu tahun lima bulan. Dengan demikian kalimat “dan/atau” dalam diktum putusan BPSK Nomor 7 semakin menciptakan ketidakadilan bagi Pemohon Kasasi;

14. “Tentang ganti kerugian yang tidak sesuai dengan rasa keadilan”;

Bahwa dalam tahap pembuktian, BPSK telah membuktikan kesalahan Termohon Kasasi yang tidak melakukan prestasinya menyerahkan tanah dan bangunan yang dibeli Pemohon Kasasi. BPSK telah pula membuktikan kerugian-kerugian nyata yang diderita Pemohon Kasasi akibat keterlambatan tersebut;

Persoalan hukum yang terjadi adalah “penghukuman” yang diterapkan BPSK tidak meliputi seluruh kerugian nyata yang dialami Pemohon Kasasi dan “penghukuman” tersebut juga secara kontradiktif hanya diterapkan sejak tanggal jatuh tempo sampai dengan tanggal dimana BPSK menjatuhkan putusan yaitu tanggal 2 Maret 2016;

Nyata sekali amar putusan seperti itu telah menimbulkan ketidakadilan bagi diri Pemohon Kasasi, karena Pemohon Kasasi akan terus menderita kerugian hingga saat memori kasasi ini diajukan, bahkan selama Termohon Kasasi tidak melaksanakan prestasinya menyelesaikan pembangunan rumah dan menyerahkan tanah dan bangunan kepada Pemohon Kasasi selaku konsumen;

15. “Tentang sanksi administratif”;

Bahwa kesalahan-kesalahan Termohon Kasasi sebagaimana kami uraikan di atas, telah dibuktikan oleh BPSK dan telah pula dikabulkan oleh BPSK dalam amar putusannya *diktum* ketiga yang menyatakan Termohon melanggar Pasal 19 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

Namun BPSK sama sekali tidak menjatuhkan sanksi administratif kepada Termohon Kasasi, padahal sanksi administratif tersebut merupakan konsekuensi yuridis dari Pasal 19 dan Pasal 60 UndangUndang Perlindungan Konsumen yang terbukti dilanggar oleh Termohon Kasasi sebagai Pelaku Usaha;

Maka persoalan sanksi administratif ini yang kemudian dimintakan



Pemohon Kasasi untuk diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berdasarkan Pasal 6 ayat (5) dan (6) Perma Nomor 1 Tahun 2006, *juncto* Pasal 19 ayat (2) dan Pasal 60 Undang Undang Perlindungan Konsumen. Namun seperti yang telah kami uraikan di awal memori kasasi ini, *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan sanksi administrasi ini, padahal norma-norma hukum tentang sanksi administratif termasuk ganti rugi telah diatur secara lugas, jelas dan gamblang dalam Pasal 6 ayat (6) Perma Nomor 1 Tahun 2006 yang wajib diterapkan Majelis Hakim demi menciptakan keadilan bagi Pemohon Kasasi selaku konsumen;

Majelis Hakim Agung Yang Kami Muliakan;

16. Bahwa menurut hemat kami, putusan *Judex Facti* dalam perkara *aquo* telah masuk dalam kategori putusan yang “kurang pertimbangan” atau “*onvoldoende gemotiveerd*”, karena:

- Tidak mempertimbangkan keseluruhan fakta persidangan yang relevan dengan pokok perkara, sehingga menyebabkan putusan tersebut merugikan salah satu pihak, dalam hal ini Pemohon Kasasi (*vide* Pasal 178 ayat (1) HIR); dan
- Tidak mengadili seluruh bagian permohonan Keberatan Pemohon (*vide* Pasal 178 ayat (2) HIR);

17. Bahwa, yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI tentang “*onvoldoende gemotiveerd*” yang telah diikuti dan dijalankan dalam praktek peradilan selama ini, patut pula dijadikan pertimbangan, sebagai berikut:

- 1) Putusan *Judex Facti* baik Pengadilan Tingkat Pertama maupun Pengadilan Tingkat Banding, yang pertimbangan hukumnya tidak sempurna atau tidak lengkap (*onvoldoende gemotiveerd*) merupakan putusan *Judex Facti* yang akan dibatalkan oleh Mahkamah Agung dalam pemeriksaan kasasi;  
(Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970);
- 2) Putusan *Judex Facti* dinilai oleh Mahkamah Agung sebagai putusan Hakim yang kurang/tidak sempurna pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), dalam memberi putusan atas suatu perkara gugatan perdata, bilamana:
  - a. Hakim pertama dalam putusannya tidak (tanpa) mempertimbangkan fakta-fakta mana yang dinilai telah terbukti di persidangan dan langsung mengabulkan gugatan seluruhnya tanpa disertai/tidak menyebutkan dasar hukum dikabulkannya gugatan tersebut;





b. Hakim Pengadilan Tinggi dalam menguatkan putusan Pengadilan Negeri yang dimohon banding tidak memeriksa baik mengenai fakta-fakta maupun mengenai masalah penerapan hukumnya, kemudian terus langsung menguatkan putusan Hakim Pertama begitu saja;

Putusan Hakim baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi yang nilai kualitasnya tersebut diatas, telah dibatalkan ditingkat Kasasi oleh Mahkamah Agung;

Setiap putusan Hakim wajib mempertimbangkan didalam putusannya tentang fakta/dalil mana yang telah terbukti dan bagaimana menerapkan hukumnya atas fakta tersebut;

(Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 429 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970);

18. Bahwa, oleh karena *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku di dalam mengeluarkan putusan Nomor 207/Pdt.Sus.BPSK/2016/PN Tng., tanggal 30 Mei 2016, maka berdasarkan ketentuan Pasal 30 ayat (1) butir b Undang Undang Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2004 sudah sepatutnya yang mulia Majelis Hakim Agung membatalkan putusan *Judex Facti* tersebut, dan selanjutnya mengadili sendiri perkara *a quo*;

19. Bahwa dalam pemeriksaan tingkat kasasi ini, Pemohon Kasasi mohon kiranya Majelis Hakim Agung dapat memeriksa kembali keempat dasar keberatan yang telah kami uraikan sebelumnya, yang menjadi materi pokok perkara *aquo*, karena seluruhnya berkaitan dengan norma-norma hukum perlindungan konsumen yang harus ditegakkan dalam perkara sengketa konsumen ini, yang masih merupakan kewenangan Majelis Hakim Agung selaku *Judex Juris*;

Hal tersebut juga sepatutnya dilakukan, selain karena *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, juga karena *Judex Facti* hanya mempertimbangkan tentang aspek formalitas belaka dan sama sekali tidak menilai, mempertimbangkan dan memutuskan tentang materi pokok perkara keberatan *aquo*. Padahal Pemohon Kasasi telah mampu membuktikan seluruh dalil-dalil keberatannya;

20. Bahwa dalam hal mengadili sendiri, tepat kiranya memperhatikan Pasal 50 ayat (2) dan Psal 51 ayat (2) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, serta kaidah hukum yang terkandung dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, yang telah diikuti dan dijalankan dalam praktek peradilan selama ini, yaitu:



Pengadilan Negeri didalam memberikan putusan atas gugatan yang diadilinya telah mempertimbangkan semua bukti dari kedua belah pihak. Ditingkat banding Majelis Hakim memberi putusan “menolak gugatan Penggugat” dengan pertimbangan hukum yang hanya menyebutkan bahwa “Penggugat tidak berhasil membuktikan gugatannya”;

Ditingkat kasasi, Pemohon kasasi mengajukan keberatan kasasi yang menyatakan ia merasa kecewa atas pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya mengutarakan bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan gugatannya;

Keberatan tersebut dapat diterima oleh Mahkamah Agung, karena hanya dengan pertimbangan hukum sesingkat tersebut sebagai dasar untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri adalah tidak cukup sehingga Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini;

(Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 903 K/Sip/1972 tanggal 31 Oktober 1974);

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa keberatan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 23 Juni 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 25 Agustus 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Negeri Tangerang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan alasan pemohon keberatan atas putusan BPSK tidak berdasarkan hukum sehingga tidak memenuhi syarat dan harus dinyatakan tolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 207/Pdt.Sus-BPSK/2016/PN Tng., tanggal 30 Mei 2016 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MERY KURNIATY tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pemohon ditolak, maka Pemohon Kasasi/Pemohon harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MERY KURNIATY** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pemohon untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi yang ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 14 November 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua dengan dihadiri oleh Anggota-Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.,

## Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA KHUSUS

Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

NIP. 19591207 1985 12 2002

Halaman 31 dari 31 hal. Put. Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016

### 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)