



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN  
MELALUI PROSES MEDIASI DAN ARBITRASE**

**TESIS**

**NAMA : DWIANA ANUGRAHWATI**

**NPM : 0806426755**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK**

**JUNI 2010**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN  
MELALUI PROSES MEDIASI DAN ARBITRASE**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**NAMA : DWIANA ANUGRAHWATI**

**NPM : 0806426755**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK**

**JUNI 2010**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Dwiana Anugrahwati**

**NPM : 0806426755**

**Tanda Tangan :** 

**Tanggal : 29 Juni 2010**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Dwiana Anugrahwati

NPM : 0806426755

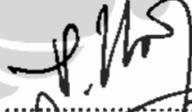
Program Studi : Magister Kenotariatan

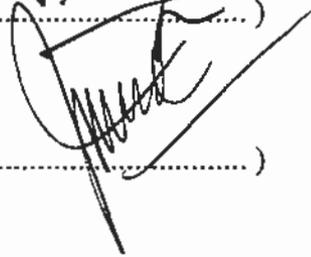
Judul Tesis : Upaya Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Proses Mediasi dan Arbitrase

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Bapak Dr. F.X. Arsin Lukman, S.H., M.H. (  )

Penguji : Ibu Sri Mamudji, S.H., M.Law Lib. (  )

Penguji : Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (  )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 29 Juni 2010

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan selaku dosen penguji, yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran;
2. Bapak Dr. F.X. Arsin Lukman, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
3. Ibu Sri Mamudji, S.H., M.Law Lib., selaku dosen pembimbing metodologi penulisan, yang telah memberikan dorongan, waktu, tenaga dan pikiran serta bantuan literatur dalam menyelesaikan tesis ini;
5. Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
6. Seluruh staf perpustakaan dan staf administrasi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
7. Bapak Sudaryatmo, S.H., selaku Pengurus Harian YLKI, Mbak Yani Aryanti Putri, S.H., selaku Ketua Bidang Pengaduan dan Hukum YLKI, serta Mbak Nunung selaku Sekretaris YLKI, yang telah membantu memberikan data dan informasi dalam penulisan tesis ini;
8. Seluruh anggota Sekretariat dan anggota Majelis BPSK Provinsi DKI Jakarta, yang telah membantu memberikan data dan informasi dalam penulisan tesis ini;
9. Untuk teman-teman saya, Ina Dashinta, Indiarti, Alya, Titut Rosawati, Dian Lindajanti, Widowati, Feby Adliyanti, Kuringin Astrini, Indri Sukma Gumanti,

dan teman-teman M.Kn., angkatan 2008 yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas kebersamaannya selama empat semester ini;

10. Kedua orang tua, Bapak Sugiarto dan Ibu Lilik Sudarminingsih serta kedua anak saya, Audi Indrayahya dan Anindya Saraswati, yang selalu memberikan perhatian, kasih sayang, semangat, dorongan, serta doa yang tiada henti dipanjatkan agar tesis ini selesai.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 29 Juni 2010

Penulis

Dwiana Anugrahwati, S.H.

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dwiana Anugrahwati

NPM : 0806426755

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis karya : Tesis

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“Upaya Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Proses Mediasi dan Arbitrase”**  
berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 29 Juni 2010

Yang menyatakan



( Dwiana Anugrahwati, S.H. )

## ABSTRAK

Nama : Dwiana Anugrahwati  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Upaya Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Proses Mediasi dan Arbitrase

Tesis ini membahas tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa Konsumen di luar pengadilan dan bentuk-bentuk alternatif penyelesaian sengketa yang berkembang saat ini, antara lain adalah mediasi dan arbitrase. Dalam penulisan ini digunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu suatu cara untuk mendapatkan data dari bahan-bahan kepustakaan, terutama yang berhubungan mengenai masalah hukum. Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian eksplanatoris. Tujuan penelitian eksplanatoris adalah menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelusuran kepustakaan guna mendapatkan landasan hukum dan teoretis. Mediasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa di mana para pihak yang berselisih memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang independen untuk bertindak sebagai mediator – penengah. Mediator adalah seorang fasilitator yang dalam beberapa bentuk mediasi memberikan evaluasi yang tidak mengikat mengenai nilai perselisihan jika diperlukan, akan tetapi tidak mempunyai wewenang untuk mengambil keputusan. Proses penyelesaian sengketa konsumen melalui mediasi, merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan, untuk memperoleh hasil yang saling menguntungkan (*win-win solution*). Apabila Konsumen dan Pelaku Usaha tidak mencapai kata sepakat (*dead lock*) dalam proses mediasi, berdasarkan Pasal 6 ayat 9 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Konsumen dan Pelaku Usaha membuat kesepakatan secara tertulis untuk mengajukan penyelesaian melalui lembaga arbitrase atau arbitrase ad-hoc. Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa, untuk mencapai kata sepakat. Arbiter adalah seorang fasilitator yang bertugas memeriksa dan memberikan putusan arbitrase secara jujur, adil, objektif, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam jangka waktu yang telah ditentukan, keputusan arbitrase merupakan putusan yang mengikat dan langsung dapat dilaksanakan. Apabila Konsumen dan Pelaku Usaha tidak mencapai kata sepakat (*dead lock*) dalam proses arbitrase, Konsumen dan Pelaku Usaha diberi kesempatan menggunakan haknya untuk mengajukan keberatan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, kemudian melimpahkan kasus ini ke Pengadilan Negeri di tempat Konsumen yang dirugikan, apabila telah ada penetapan eksekusi dari Pengadilan Negeri, dan salah satu pihak keberatan atas keputusan tersebut, dapat langsung mengajukan proses kasasi ke Mahkamah Agung, pengecualian ini berdasarkan ketentuan pasal 43 ayat (1) Undang-undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Dengan demikian, proses litigasi (*win-lose solution*) merupakan pilihan terakhir dalam proses penyelesaian sengketa antara Konsumen dan Pelaku Usaha.

Kata kunci:

Alternatif Penyelesaian Sengketa, Konsumen, Mediasi, Arbitrase.

## ABSTRACT

Name : Dwiana Anugrahwati  
Study Program : Notariat Magister  
Title : Consumer Dispute Resolution Effort Through Mediation and Arbitration Process.

The focus of this study is discussing the Alternative Consumer Dispute Settlement out of court and other forms of alternative dispute resolution which are currently developing, mediation and arbitration. In this research methods i.e. a way to get data from materials on the library, in particular those related to legal questions. Typology of research used in this study is explanatoric. The purpose of this study is to describe or explain more explanatoric phenomena. Data used in this research is secondary data, the data obtained through a literature search to obtain a legal basis and theory. Mediation is a process of dispute resolution where the parties utilize an independent third party to act as a mediator who does not have the authority to make decisions, by using various procedures, techniques and skills to assist the parties to settle their disputes through negotiation. Mediator is a facilitator who is also in some type of mediation provides a non-binding agreement. The process of settlement of consumer disputes through mediation, is one of court dispute resolution alternatives, to achieve mutually beneficial (win-win solution). If the Consumer and Business Actors do not come to agreement (dead lock) in the mediation process, in accordance with Article 6 paragraph 9 of Law No. 30 Year 1999 on Arbitration and Alternative Dispute Resolution, Consumer and Business Actors make a written agreement to submit a settlement through arbitration institution or ad-hoc arbitration. Arbitration is a way of settlement of civil disputes outside the civil court based on the arbitration agreement is made in writing by the parties to reach agreement. Arbiter is a facilitator in charge of checking and giving the award to be honest, fair, objective, and in accordance with the applicable provisions within the allotted time, the decision of the arbitration is binding and can be implemented directly. If consumers and entrepreneurs Actors do not reach agreement (dead lock) in the arbitration process, consumers and business Principles are able to exercise their right to file an objection on the basis of the Supreme Court of Indonesia Regulation No. 1 Year 2006 on the procedure for objections to consumer disputes settlement body solutions, then delegate this case to the District Court at the place of the injured consumers if the definition of the District Court, and one of the parties opposed to the professional level in these decisions, and can be submitted an appeal to the Supreme Court, in accordance with the provisions of article 43, paragraph (1) Act No. 14 years in the Supreme Court in 1985. Therefore, the process of dispute (win-lose solution) is the last option in the process of resolving disputes between consumers and business agents.

**Key Words:**

Alternative Dispute Resolution, Consumer, Mediation, Arbitration.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....	vi
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
LAMPIRAN .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. LATAR BELAKANG .....	1
B. RUMUSAN PERMASALAHAN .....	10
C. METODE PENELITIAN .....	11
D. SISTEMATIKA PENULISAN .....	12
<b>BAB II UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN MELALUI PROSES MEDIASI DAN ARBITRASE .....</b>	<b>14</b>
A. MEDIASI .....	14
1. PENGERTIAN MEDIASI .....	14
2. SEJARAH PERKEMBANGAN MEDIASI .....	17
3. LANDASAN HUKUM MEDIASI DI INDONESIA .....	23
4. TIPOLOGI MEDIATOR .....	24
5. TAHAPAN PROSES MEDIASI .....	25
6. KASUS MEDIASI NO. REGISTER 265/REG/BPSK-DKI/X/09 .....	27
1. Kasus Posisi .....	27
2. Hasil Mediasi di YLKI .....	29
3. Hasil Mediasi di BPSK .....	30

B. ARBITRASE .....	32
1. PENGERTIAN ARBITRASE .....	32
2. SEJARAH HUKUM ARBITRASE DI INDONESIA .....	35
3. LANDASAN HUKUM ARBITRASE DI INDONESIA .....	39
4. JENIS ARBITRASE .....	39
5. PENGANGKATAN ARBITER .....	42
6. PROSEDUR ARBITRASE DI INDONESIA .....	45
7. KASUS ARBITRASE PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 750 K/PDT.SUS/2009 .....	47
1. Kasus Posisi .....	47
2. Putusan Arbitrase di BPSK .....	48
3. Putusan PN No. 99/Pdt.G/2009/PN.Jak.Tim .....	53
4. Putusan Kasasi No. 750 K/PDT.SUS/2009 .....	55
<b>BAB III PENUTUP .....</b>	<b>58</b>
A. SIMPULAN .....	58
B. SARAN .....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>60</b>

## **Lampiran 1: Mediasi**

1. Fotocopy PPJB Sarusun Kalibata Regency Unit K/10/BJ, antara Konsumen dan Pelaku Usaha No. 00000103, tanggal 12/05/2008;
2. Fotocopy Surat Pengaduan Konsumen ke YLKI tanggal 06/07/2009;
3. Fotocopy Hasil Pertemuan Mediasi antara Konsumen, Pelaku Usaha dan YLKI tanggal 28/07/2009;
4. Fotocopy Resume Kronologis Konsumen yang dibuat oleh Pelaku Usaha;
5. Fotocopy Surat Pengaduan Konsumen ke BPSK tanggal 15/10/2009;
6. Fotocopy Formulir Permohonan Penyelesaian Sengketa Konsumen ke BPSK No. Register 265/REG/BPSK-DKI/X/09 tanggal 15/10/2009;
7. Fotocopy Kesepakatan Mediasi antara Konsumen dan Pelaku Usaha No. Register 265/REG/BPSK-DKI/X/09 tanggal 15/12/2009;
8. Fotocopy Daftar Hadir Kesepakatan Mediasi antara Konsumen dan Pelaku Usaha No. Register 265/REG/BPSK-DKI/X/09 tanggal 15/12/2009;
9. Fotocopy Perjanjian Pembatalan Sarusun Kalibata Regency Unit K/10/BJ tanggal 15/12/2009;
10. Fotocopy Kwitansi atas nama Konsumen tanggal 15/12/2009;
11. Fotocopy Surat Pengantar Pelaku Usaha ke BPSK, tanggal 17/10/2009, No. 0001010/PT.PSA-KR/FIN/XII/2009;

## Lampiran 2: Arbitrase

1. Fotocopy PPJB Rumah Puri Pakujaya Regency Blok H/10 antara Konsumen dan Pelaku Usaha No. 093-NK/SPJB/LG/VII/2007, tanggal 24/07/2007;
2. Fotocopy Surat Keluhan Konsumen ke Pelaku Usaha tanggal 04/09/2007;
3. Fotocopy Surat Keluhan Konsumen ke Redaksi Harian Kompas tanggal 06/09/2007;
4. Fotocopy Kesepakatan Perjanjian Pembangunan Rumah Puri Pakujaya Regency Blok H/10 antara Konsumen dan Pelaku Usaha tanggal 18/02/2008;
5. Fotocopy Surat Pernyataan Kesanggupan Pembangunan Rumah Puri Pakujaya Regency Blok H/10 antara Konsumen dan Pelaku Usaha tanggal 18/02/2008;
6. Fotocopy Surat Pertama keluhan Konsumen ke Pelaku Usaha tanggal 11/05/2008;
7. Fotocopy Surat Kedua keluhan Konsumen ke Pelaku Usaha tanggal 23/05/2008;
8. Fotocopy Kronologis Pembangunan Rumah Puri Pakujaya Regency Blok H/10 yang dibuat oleh Konsumen;
9. Fotocopy Surat YLKI ke Pelaku Usaha tentang Pengaduan Konsumen No. 119/PNG/YLKI/2008 tanggal 03/07/2008;
10. Formulir Permohonan Penyelesaian Sengketa Konsumen No. Register 186/REG/BPSK-DKI/VIII/08 tanggal 26/08/2008;
11. Fotocopy Penunjukan Panitera No. 237/PR/BPSK-DKI/VIII/08 tanggal 26/08/2008;
12. Fotocopy Pemilihan Cara Penyelesaian Sengketa No. 040/PCP/BPSK-DKI/I/09 tanggal 05/01/2009;
13. Fotocopy Pemilihan Arbitor No. 041/PA/BPSK-DKI/I/09 tanggal 05/01/2009;
14. Fotocopy Penunjukan Majelis No. 236/PM/BPSK-DKI/I/09 tanggal 12/01/2009;
15. Surat Panggilan Sidang No. 037/S/BPSK-DKI/IV/09 tanggal 02/04/2009;
16. Fotocopy Putusan No. 042/A/BPSK-DKI/IV/09 tanggal 07/04/2009;
17. Fotocopy Putusan No. 99/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim, tanggal 26/06/2009;
18. Fotocopy Putusan No. 750 K/Pdt.Sus/2009, tanggal 24/11/2009;
19. Fotocopy Pemberitahuan Putusan Perkara BPSK No. 750 K/Pdt.Sus/2009, tanggal 07/01/2010;
20. Fotocopy Relas Pemberitahuan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 750 K/Pdt.Sus/2009, tanggal 01/02/2010;

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG**

Krisis yang melanda Indonesia sejak 1997 sangat mempengaruhi kehidupan dan penghidupan masyarakat Indonesia. Pemerintah telah berusaha secara maksimal untuk dapat keluar dari krisis multidimensi tersebut agar dapat mewujudkan apa yang dicita-citakan oleh bangsa Indonesia sesuai dengan pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Pembangunan nasional merupakan upaya untuk dapat mewujudkan kesejahteraan rakyat secara adil dan merata. Oleh sebab itu, kesinambungan pembangunan nasional harus terus dipelihara, sebagaimana diarahkan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) yang merupakan usaha bersama antara masyarakat dan pemerintah dalam rangka mengisi kemerdekaan yang diproklamasikan pada 17 Agustus 1945.

Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya perumahan bagi rakyat. Perumahan merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan yang berkembang pesat serta di daerah pedesaan yang masih membutuhkan perumahan yang layak huni. Oleh karena itu, pembangunan perumahan perlu ditangani secara mendasar/menyeluruh, terarah dan terpadu oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan keikutsertaan secara aktif usaha swasta dan swadaya masyarakat.<sup>1</sup>

Penting dan mendesaknya masalah perumahan telah diantisipasi oleh kabinet pembangunan dengan membentuk Kantor Menteri Negara dan Perumahan. Pembentukan kementerian tersebut menunjukkan bahwa masalah perumahan

---

<sup>1</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, cet.1, (Bandung: Alumni, 1994), hal. 179.

merupakan masalah yang kompleks dan karena itu membutuhkan penanganan yang khusus.<sup>2</sup>

Pelaku usaha atau produsen memiliki peranan yang cukup besar dalam bidang perdagangan. Kegiatan usaha yang dilakukannya dapat membantu untuk melengkapi kebutuhan hidup sehari-hari bagi konsumen. Konsumen bisa saja dijadikan objek aktivitas bisnis oleh pelaku usaha, dengan melalui berbagai bentuk promosi, cara penjualan, serta penerapan perjanjian baku yang merugikan konsumen, yang bertujuan untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya. Kedudukan pelaku usaha dan konsumen juga berakibat menjadi tidak seimbang dan konsumen berada pada posisi yang lemah, maka hak dan kewajiban antara konsumen dan pelaku usaha ini perlu untuk lebih diperhatikan dan dilindungi oleh hukum.<sup>3</sup>

Pelaku usaha cenderung lebih kuat kedudukannya daripada konsumen, karena pelaku usaha lebih profesional dalam bidangnya yaitu sebagai pihak yang menguasai teknik penjualan dan lebih mengenal dengan baik tentang produk barang dan/atau jasa yang diperdagangkan. Konsumen masih dinilai lemah kedudukannya dibanding dengan pelaku usaha, karena konsumen sebagai pihak yang masih awam dan biasanya kurang mengerti benar mengenai produk barang dan/atau jasa yang telah atau yang akan dibuat oleh pelaku usaha, konsumen juga merupakan pihak yang lebih membutuhkan sehingga dalam posisinya konsumen cenderung dirugikan.

Perlindungan konsumen di Indonesia semula diperkenalkan secara luas kepada masyarakat melalui berbagai kegiatan advokasi konsumen yaitu pendidikan, penelitian atau pengujian, pengaduan, dan publikasi media konsumen.<sup>4</sup> Adanya orientasi organisasi yang diperkenalkan di tahun 1970-an dan ditandainya dengan Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) yang lebih menekankan pada perlindungan konsumen. Hal ini dilakukan setelah terdapat sejumlah persoalan yang mengakibatkan kerugian fisik dan material bagi para konsumen.<sup>5</sup>

Ketidakberdayaan konsumen dalam menghadapi pelaku usaha ini sangat merugikan kepentingan masyarakat. Pada umumnya para pelaku usaha berlindung dibalik *Standard Contract* atau *Perjanjian Baku* yang telah ditandatangani oleh kedua

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, hal. 180.

<sup>3</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 37.

<sup>4</sup> Yusuf Shofie, *21 Potensi Pelanggaran dan Cara Menegakkan Hak Konsumen*, (Jakarta: PIRAC, 2003), hal. 1.

<sup>5</sup> *Ibid.*, hal. 2.

belah pihak (antara pelaku usaha dan konsumen), ataupun melalui berbagai informasi "semu" yang diberikan oleh pelaku usaha kepada konsumen.<sup>6</sup>

Keberadaan YLKI sangat membantu dalam upaya peningkatan kesadaran atas hak-hak konsumen.<sup>7</sup> Hasil dari perjuangan dan penantian yang cukup panjang dari masyarakat terhadap gerakan perlindungan konsumen yang telah dilakukan menuntut adanya pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak konsumen, yang pada akhirnya terjawab dengan dibuat dan diundangkannya peraturan yang disebut sebagai *Umbrella Act* yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mulai berlaku efektif sejak tanggal 20 April 2000.<sup>8</sup> Lahirnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ini diharapkan dapat mendidik masyarakat Indonesia untuk lebih menyadari akan segala hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dimiliki terhadap pelaku usaha.<sup>9</sup>

Menurut Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa pelaku usaha adalah setiap perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun yang bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Pelaku usaha memiliki hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, tetapi pelaku usaha juga memiliki kewajiban, yang beberapa diantaranya yaitu memberikan informasi yang benar, jelas, jujur, dan selalu beritikad baik dalam melakukan usahanya.

Konsumen pun memiliki kewajiban seperti membaca dan mengikuti petunjuk informasi yang ada pada barang dan/atau jasa, beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa, serta membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati. Pelaksanaan kewajiban tersebut melahirkan adanya hak-hak yang dimiliki oleh konsumen dari si pelaku usaha yaitu seperti hak untuk mendapatkan keamanan, hak untuk mendapatkan informasi yang benar, hak untuk didengar, hak

---

<sup>6</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003), hal. 1.

<sup>7</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2004), hal. 95.

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> Widjaja dan Yani, *op.cit.*, hal. 2.

untuk memilih, hak untuk mendapatkan produk barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar yang diberikan dan hak untuk mendapat ganti kerugian.

Rumah merupakan salah satu produk dalam bidang bisnis atau perdagangan yang paling diminati oleh masyarakat sekarang ini, terlebih lagi sulitnya mendapatkan tempat yang indah dan nyaman, yang cocok untuk ditempati sesuai dengan selera konsumen. Perdagangan dalam bidang jual-beli rumah ini menyebabkan adanya pihak pengembang (*developer*) yang melakukan pembangunan perumahan pada suatu wilayah tertentu. Berbagai tipe rumah yang ada dalam area perumahan yang dibangun kemudian akan dijadikan objek untuk diperjual-belikan kepada masyarakat luas baik melalui pameran, brosur maupun iklan. Penjualan dalam objek rumah yang dilakukan oleh pengembang (*developer*) pun ada yang secara fisik sudah dibangun dan siap untuk dihuni oleh konsumen, tetapi ada juga rumah yang dijadikan objek jual-beli tersebut belum dibangun, melainkan hanya dalam bentuk rancangan atau ide pengembang, yang baru akan mulai dibangun apabila sudah dipesan lebih dulu oleh konsumen pemesan rumah, yaitu dengan pembelian rumah secara inden.

Pembelian rumah secara inden atau pembelian rumah melalui sistem pesanan ini akan menjadi masalah apabila terjadi ketidak-sesuaian pelaksanaan terhadap apa yang telah diperjanjikan antara pelaku usaha dengan konsumen, seperti halnya dalam perjanjian jual-beli yang telah disepakati, misalnya masalah ketidak-sesuaian pelaksanaan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yaitu pengembang dan konsumen.

Penawaran barang dan/atau jasa melalui pesanan memiliki kemungkinan merugikan karena adanya kerawanan yang terkandung dalam praktik perdagangan yang dilakukan oleh pelaku usaha. Oleh karena itu, secara tegas diatur di dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/jasa melalui pesanan dilarang untuk:

1. Tidak menepati pesanan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan.
2. Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/prestasi.

Selain itu, jika dilihat dari Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Hak Konsumen adalah :

- a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;

- b. hak untuk memilih barang dan/jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.<sup>10</sup>

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, merupakan piranti hukum yang melindungi konsumen, sehingga tidak dirugikan oleh para pelaku usaha. Hal tersebut perlu diatur karena pada umumnya konsumen di satu sisi berada pada pihak yang lemah dan sering dirugikan ketika mengkonsumsi suatu barang dan/atau jasa.

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber, Kepala Bidang Pengaduan YLKI, Ibu Yani Aryanti Putri, Sarjana Hukum, di Kantor YLKI, Kamis, 15 April 2010, bahwa pengaduan konsumen dalam komoditas perumahan selama tahun 2009 berjumlah 72 (tujuh puluh dua) kasus, yang terbanyak di bulan April sebanyak 20 (dua puluh) kasus, antara lain masalah keterlambatan serah terima rumah, sertifikasi, tidak ada fasilitas sosial dan fasilitas umum, yang terbanyak adalah pengaduan Apartemen Kalibata Regency yang tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), yang dibangun oleh PT. Pradani Sukses Abadi selaku pengembang.

Sengketa biasanya dimulai dari suatu situasi di mana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Hal ini diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subjektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi *conflict of interest*. Pihak yang merasa dirugikan akan menyampaikan ketidakpuasannya kepada pihak kedua. Apabila pihak kedua dapat menanggapi dan memuaskan pihak pertama, selesailah konflik tersebut. Sebaliknya, jika reaksi dari pihak kedua menunjukkan

---

<sup>10</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8, LN No. 42 Tahun 1999, TLN No. 3821.

perbedaan pendapat atau memiliki nilai-nilai yang berbeda, terjadi apa yang dinamakan dengan sengketa.<sup>11</sup>

Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian/pendapat yang berbeda dapat beranjak ke situasi sengketa. Secara umum, orang tidak akan mengutarakan pendapat yang mengakibatkan konflik terbuka. Hal ini disebabkan oleh kemungkinan timbulnya konsekuensi yang tidak menyenangkan, di mana seseorang (pribadi atau sebagai wakil kelompoknya) harus menghadapi situasi rumit yang mengundang ketidakpastian sehingga dapat mempengaruhi kedudukannya.<sup>12</sup>

Apabila masing-masing pihak berkeinginan untuk menyelesaikan sengketa yang timbul secara baik-baik, penyelesaian sengketa tersebut dapat diperjanjikan untuk diselesaikan di luar hukum acara. Janji yang telah disepakati bersama merupakan undang-undang bagi yang bersangkutan (*pacta sunt servanda*). Jadi, yang dijadikan dasar hukum dalam *alternative dispute resolution* atau mekanisme alternatif penyelesaian sengketa adalah kehendak bebas yang teratur dari pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan perselisihannya di luar hakim negara. Masalah ini diakui oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman. Dalam penjelasan Pasal 3 undang-undang tersebut dinyatakan bahwa penyelesaian perkara diluar pengadilan atas dasar perdamaian atau wasit (arbitrase) tetap diperbolehkan.<sup>13</sup>

Sebenarnya, sistem penyelesaian sengketa sederhana, cepat, dan biaya ringan telah dipancarkan sebagai salah satu asas dalam peradilan Indonesia. Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 telah menjadikan sistem yang sangat *fundamentum* tersebut dalam pelaksanaan fungsi peradilan. Jadi, secara teoretis, tuntutan dunia bisnis yang menghendaki penyelesaian sengketa secara *informal procedure* sudah tertampung dalam perundang-undangan Indonesia.<sup>14</sup>

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) proses. Proses penyelesaian sengketa tertua melalui proses litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama (kooperatif) di luar Pengadilan. Proses litigasi menghasilkan kesepakatan yang bersifat adversarial

<sup>11</sup> Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution (ADR) dan Arbitrase*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000), hal. 34.

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> *Ibid.*, hal. 16.

<sup>14</sup> *Ibid.*

yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan di antara pihak yang bersengketa. Sebaliknya, melalui proses di luar pengadilan menghasilkan kesepakatan yang bersifat "win-win solution", dijamin kerahasiaan sengketa para pihak, dihindari kelambatan yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif, menyelesaikan masalah secara komprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik. Akan tetapi, di negara-negara tertentu proses peradilan dapat lebih cepat. Satu-satunya kelebihan proses non litigasi ini sifat kerahasiaannya, karena proses persidangan dan bahkan hasil keputusannya pun tidak dipublikasikan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini umumnya dinamakan dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR).<sup>15</sup>

Ada yang mengatakan kalau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) ini merupakan siklus gelombang ketiga penyelesaian sengketa bisnis. Penyelesaian sengketa bisnis pada era globalisasi dengan ciri "moving quickly", menuntut cara-cara yang "informal procedure and be put in motion quickly". Sejak tahun 1980, di berbagai negara *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dikembangkan sebagai jalan terobosan alternatif atas kelemahan penyelesaian litigasi dan arbitrase, mengakibatkan terkuras sumber daya, dana, waktu, pikiran dan tenaga eksekutif, malahan menjerumuskan usaha ke arah kehancuran.<sup>16</sup> Atas dasar itulah dicarikan pilihan lainnya dalam menyelesaikan sengketa di luar proses litigasi.

Alternatif penyelesaian sengketa sebenarnya sudah lama dikembangkan di berbagai negara baik di belahan barat, seperti Amerika Serikat maupun di belahan timur seperti Jepang dan Cina. Diterimanya lembaga-lembaga alternatif secara baik ini dikarenakan alasan praktis dan kebudayaan. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan baik di Barat maupun di Timur memiliki banyak kelemahan baik karena pertimbangan waktu maupun biaya yang diperlukan untuk itu. Faktor budaya yang berkembang di Cina dan Jepang cenderung mengesampingkan pengadilan sebagai tempat penyelesaian sengketa. Karena alasan-alasan praktis, penyelesaian alternatif semakin berkembang di Amerika Serikat maupun Jepang.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Rachmadi Usman, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 3.

<sup>16</sup> M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1997), hal. 280-281.

<sup>17</sup> Ernan Rajagukguk, *Arbitrase Dalam Putusan Pengadilan*, cct.1, (Jakarta: Chandra Pratama, 2000), hal. 104.

Dikembangkannya *Alternative Dispute Resolution* (ADR) juga didukung oleh beberapa faktor, antara lain (1) cara penyelesaiannya sudah dikenal dalam berbagai budaya; (2) penyelesaian bersifat *non adversial*; (3) memungkinkan semua pihak baik yang langsung maupun tidak langsung berkaitan dengan sengketa diikutsertakan dalam perundingan; (4) tercapainya win-win solution.<sup>18</sup>

Menurut Black's Law Dictionary pengertian *Alternative Dispute Resolution* (ADR) adalah:

"Term refers to procedures for settling disputes by means other than litigation; e.g., by arbitration, mediation, mini-trials. Such procedures, which are usually less costly and more expeditious, are increasingly being used in commercial and labor disputes, divorce actions, in resolving motor vehicle and medical malpractice tort claims, and in other disputes that would likely otherwise involve court litigation."<sup>19</sup>

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa di dalam Pasal 6 juga menekankan penyelesaian sengketa alternatif melalui arbitrase, yaitu sebagai berikut:

- (1) Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.
- (2) Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.
- (3) Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator.
- (4) Apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dengan bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif untuk menunjuk seorang mediator.
- (5) Setelah penunjukkan mediator oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif sengketa, dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi harus sudah dapat dimulai.

<sup>18</sup> Sri Mamudji, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan" *Majalah Hukum Dan Pembangunan* 3 (Juli-September 2004), hal. 195.

<sup>19</sup> Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, (St. Paul, Minnesota: West Publishing Co., 1998), hal. 51.

- (6) Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait.
- (7) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan.
- (8) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftaran.
- (9) Apabila usaha perdamaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (6) tidak dapat dicapai, maka para pihak berdasarkan kesepakatan secara tertulis dapat mengajukan penyelesaian melalui lembaga arbitrase atau arbitrase ad-hoc.

Dewasa ini mulai dikembangkan cara-cara penyelesaian sengketa yang sesuai dengan kebutuhan. Bentuk-bentuk alternatif penyelesaian sengketa yang berkembang adalah arbitrase, selanjutnya berkembang bentuk-bentuk penyelesaian sengketa lain, seperti Negosiasi, Konsiliasi dan Mediasi. Dalam penulisan tesis ini, Penulis akan mengkhususkan membahas bentuk-bentuk alternatif penyelesaian sengketa yang berkembang saat ini, antara lain adalah mediasi dan arbitrase.

Mediasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa di mana para pihak yang berselisih memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang independen untuk bertindak sebagai mediator - penengah, akan tetapi tidak mempunyai wewenang untuk mengambil keputusan. Menggunakan berbagai prosedur, teknik dan ketrampilan membantu para pihak untuk menyelesaikan perselisihan mereka melalui perundingan. Mediator juga merupakan seorang fasilitator yang dalam beberapa bentuk mediasi memberikan evaluasi yang tidak mengikat mengenai nilai perselisihan jika diperlukan, tetapi tidak diberi wewenang membuat keputusan yang mengikat.<sup>20</sup>

Dalam rangka menjalankan dan menegakkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka Undang-Undang memberikan alternatif penyelesaian sengketa melalui badan di luar sistem peradilan yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Selanjutnya mengenai penyelesaian sengketa melalui mediasi juga diuraikan dalam Pasal 52 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bahwa:

<sup>20</sup> Priyatna Abdurrasyid, *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Suatu Pengantar*, (Jakarta: PT FIKAHATI ANESKA bekerja sama dengan BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA, 2002), hal. 23.

"Tugas dan wewenang Badan penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) meliputi: Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi."

Konsumen selaku pihak yang sering dirugikan, dapat mengadukan masalahnya kepada YLKI atau BPSK, kemudian oleh YLKI atau BPSK akan dicarikan jalan keluarnya dengan cara mediasi antara konsumen dan pelaku usaha. Apabila tidak tercapai kesepakatan, para pihak dapat meneruskan perkaranya ke BPSK yang merupakan perwujudan pasal 49 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Kasus-kasus yang akan dibahas dalam tesis ini adalah kasus penyelesaian sengketa konsumen melalui mediasi di YLKI sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang tidak mencapai kata sepakat, dilanjutkan ke BPSK dan kasus penyelesaian sengketa konsumen untuk meminta kembali uang yang telah dibayarkan ke pengembang yang wanprestasi melalui proses arbitrase di BPSK yang tidak mencapai kata sepakat, dilanjutkan ke Pengadilan Negeri kemudian Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Dengan demikian, proses litigasi merupakan pilihan terakhir menyelesaikan sengketa. Sebelumnya dilakukan perundingan di antara para pihak yang bersengketa, baik secara langsung maupun dengan menunjuk kuasa hukumnya, guna menghasilkan kesepakatan bersama yang menguntungkan kedua belah pihak. Jika proses perundingan ini tidak menghasilkan kesepakatan, baru para pihak akan menyerahkan kepada arbitrase atau pengadilan untuk menyelesaikan atau memutuskannya.

## **B. RUMUSAN PERMASALAHAN**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penulis membatasi perumusan masalah dengan mengemukakan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses penyelesaian sengketa konsumen melalui mediasi di YLKI dan BPSK?
2. Bagaimana proses penyelesaian sengketa konsumen untuk meminta kembali uang yang telah dibayarkan ke pengembang yang wanprestasi melalui proses arbitrase di BPSK?

### C. METODE PENELITIAN

Dalam melakukan penulisan karya ilmiah diperlukan adanya penelitian. “Penelitian merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dari konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.”<sup>21</sup>

Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.<sup>22</sup>

Metodologi dalam suatu penelitian berfungsi untuk memberikan pedoman bagi ilmuwan tentang tata cara mempelajari, menganalisis, dan memahami lingkungan yang dihadapinya. Metodologi merupakan suatu unsur mutlak yang harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.<sup>23</sup>

Dalam penulisan ini digunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu suatu cara untuk mendapatkan data dari bahan-bahan kepustakaan, terutama yang berhubungan mengenai masalah hukum.<sup>24</sup> Pendekatan ini dilakukan dengan mengungkapkan kebenaran secara sistematis dan metodologis terhadap data hukum, yaitu pendekatan dengan melakukan pengkajian dan analisis terhadap masalah mediasi dan arbitrase yang meliputi proses penyelesaian sengketa konsumen melalui mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa di YLKI dan BPSK dan proses penyelesaian sengketa konsumen untuk meminta kembali uang yang telah dibayarkan ke pengembang yang wanprestasi melalui proses arbitrase di BPSK dari berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan perlindungan konsumen, mediasi dan arbitrase.

Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian eksplanatoris. Tujuan penelitian eksplanatoris adalah menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala.<sup>25</sup> Maksud dari penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran yang lengkap dan jelas tentang proses penyelesaian sengketa

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, ed.1, cet.9, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 1.

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2007), hal. 42.

<sup>23</sup> *Ibid*, hal. 7.

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *op.cit.*, hal. 14.

<sup>25</sup> Sri Mamudji *et. al.*, *Metode Penelitian dan Pemulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 4.

konsumen melalui mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa di YLKI dan BPSK dan proses penyelesaian sengketa konsumen untuk meminta kembali uang yang telah dibayarkan ke pengembang yang wanprestasi melalui proses arbitrase di BPSK.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelusuran kepustakaan atau studi dokumen guna mendapatkan landasan hukum dan teoretis tentang proses penyelesaian sengketa konsumen melalui mediasi di YLKI dan BPSK dan proses penyelesaian sengketa konsumen untuk meminta kembali uang yang telah dibayarkan ke pengembang yang wanprestasi melalui proses arbitrase di BPSK.

Sumber hukum yang digunakan berupa:

- a. bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat berupa Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, atau peraturan perundang-undangan lainnya;
- b. bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang menunjang bahan hukum primer berupa buku-buku dan makalah-makalah tentang perlindungan konsumen, penyelesaian sengketa melalui proses mediasi dan arbitrase;
- c. bahan hukum tertier, yaitu bahan hukum yang melengkapi bahan hukum primer dan sekunder berupa kamus hukum.

Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen yaitu mempelajari peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur perlindungan konsumen, mediasi, arbitrase dan penanganan sengketanya serta wawancara yang dilakukan penulis dengan Kepala Bidang Pengaduan dan Hukum YLKI dan Anggota Sekretariat BPSK sebagai narasumber yang memahami dan menangani masalah terkait.

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif yaitu mempelajari semua data yang diperoleh dari narasumber baik secara lisan maupun tertulis kemudian dianalisa dan dikaitkan dengan data kepustakaan.

#### **D. SISTEMATIKA PENULISAN**

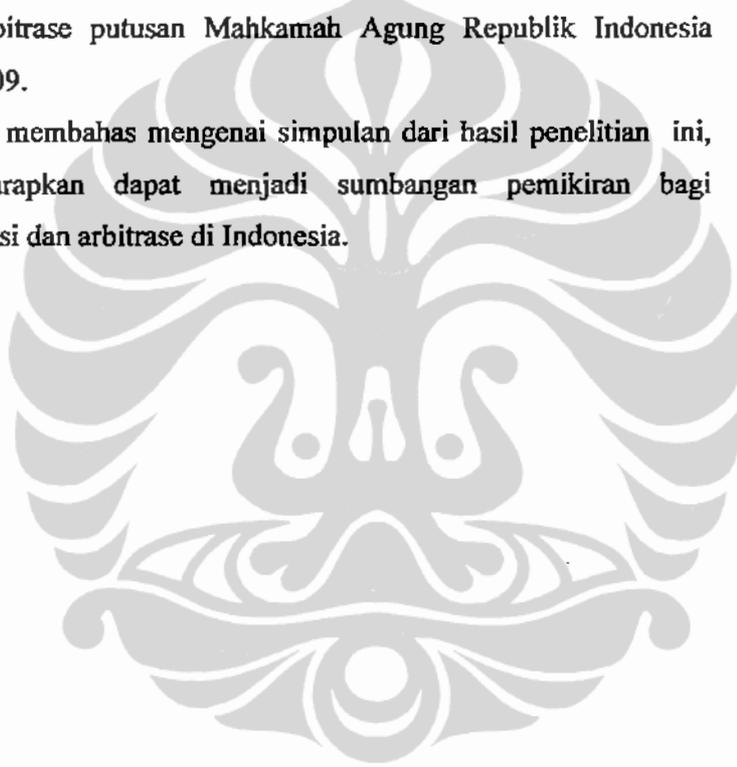
Adapun sistematika penulisan tesis ini terdiri dari tiga bab yang terbagi lagi dalam sub bab-sub bab yang sistematikanya adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, dalam bab ini akan membahas mengenai latar belakang permasalahan, perumusan masalah, metode penelitian yang digunakan yang terdiri

dari jenis penelitian yang dipakai, data yang diperoleh, cara pengumpulan data dan analisis data, dan diakhiri dengan sistematika penulisan.

Bab II Upaya Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Proses Mediasi dan Arbitrase, dalam bab akan dibagi menjadi 2 sub bab, yaitu sub A mengenai mediasi yang membahas tentang pengertian mediasi, sejarah perkembangan mediasi, landasan hukum mediasi di Indonesia, tipologi mediator, tahapan proses mediasi, kasus mediasi Nomor Register 265/REG/BPSK dan sub B mengenai arbitrase yang membahas tentang pengertian arbitrase, sejarah perkembangan arbitrase, landasan hukum arbitrase di Indonesia, jenis arbitrase, pengangkatan arbiter, tahapan proses arbitrase, kasus arbitrase putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 750 K/PDT.SUS/2009.

Bab III Penutup yang membahas mengenai simpulan dari hasil penelitian ini, beserta saran yang diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi perkembangan proses mediasi dan arbitrase di Indonesia.



## **BAB II**

### **UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN MELALUI PROSES MEDIASI DAN ARBITRASE**

#### **A. MEDIASI**

Mediasi adalah salah satu alternatif dalam penyelesaian sengketa. Yang dimaksud dengan mediasi adalah suatu proses negosiasi untuk memecahkan masalah melalui pihak luar yang tidak memihak dan netral yang akan bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu menemukan solusi dalam menyelesaikan sengketa tersebut secara memuaskan bagi kedua belah pihak. Pihak ketiga yang membantu menyelesaikan sengketa tersebut disebut dengan "Mediator." Pihak mediator tidak mempunyai kewenangan untuk memberi putusan terhadap sengketa tersebut, melainkan hanya berfungsi untuk membantu dan menemukan solusi terhadap para pihak yang bersengketa tersebut. Pengalaman, kemampuan dan integritas dari pihak mediator tersebut diharapkan dapat mengefektifkan proses negosiasi di antara para pihak yang bersengketa.<sup>26</sup>

#### **1. PENGERTIAN MEDIASI**

Menurut Christopher W. Moore pengertian mediasi adalah sebagai berikut:

"The intervention in a negotiation or a conflict of acceptable third party who has limited or no authoritative decision-making power, who assists the involved parties to voluntarily reach a mutually acceptable settlement of the issue in dispute."<sup>27</sup>

Pihak ketiga yang dapat diterima (acceptable) diartikan, bahwa para pihak yang bersengketa mengizinkan pihak ketiga untuk terlibat dalam sengketa dan membantu para pihak untuk mencapai penyelesaian. Akseptabilitas ini tidak berarti, bahwa para

---

<sup>26</sup> Munir Fuady, *Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 47.

<sup>27</sup> Christopher W. Moore, *The Mediation Process: Practical Strategies for Resolving Conflict*, 3<sup>rd</sup> ed, (San Francisco: Jossey-Bass Publisher, 2003), hal. 15.

pihak selalu berkehendak untuk melakukan atau menerima sepenuhnya apa yang dikemukakan pihak ketiga.

Sedangkan menurut Jacqueline M. Nolan-Haley pengertian mediasi adalah sebagai berikut:

"Mediation is generally understood to be a short-term structured, task oriented, participatory intervention process. Disputing parties work with with a neutral third party, the mediator, to reach a mutually acceptable agreement. Unlike the adjudication process, where a third party intervenor imposes a decision, no such compulsion exists in mediation. The mediator aids the parties in reaching a consensus. It is the parties themselves who shape their agreement."<sup>28</sup>

Selanjutnya menurut Kimberlee K. Kovach pengertian mediasi adalah sebagai berikut:

"Facilitated negotiation. It is a process by which a neutral third party, the mediator, assists disputing parties in reaching a mutually satisfactory resolution".<sup>29</sup>

Dari rumusan definisi yang dikemukakan oleh ketiga penulis tersebut, dapat ditarik sebuah pengertian tentang mediasi, yang mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Sebuah proses penyelesaian sengketa yang berdasarkan perundingan.
- b. Pihak ketiga netral yang disebut sebagai mediator terlibat dan diterima oleh pihak yang bersengketa di dalam perundingan itu.
- c. Mediator bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian atas masalah-masalah sengketa.
- d. Mediator tidak mempunyai kewenangan membuat keputusan-keputusan selama proses perlindungan berlangsung.
- e. Tujuan mediasi adalah untuk mencapai atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak-pihak bersengketa guna mengakhiri sengketa.

Yang dimaksud dengan mediasi adalah bantuan dari pihak ketiga dalam suatu proses negosiasi, namun pihak ketiga (Mediator) tersebut tidak berwenang mengambil keputusan. Beberapa hal yang terdapat dalam mediasi antara lain:

<sup>28</sup> Jacqueline M. Nolan-Haley, *Alternative Dispute Resolution (ADR)*, (St. Paul, Minnesota: West Publishing Co., 1992), hal. 56.

<sup>29</sup> Kimberlee K. Kovach, *Mediation Principle and Practise*, (St. Paul, Minnesota: West Publishing Co., 1994), hal. 16.

adanya proses negosiasi dengan dibantu oleh mediator agar terpenuhinya prosedur negosiasi yang efektif, adanya intervensi dari pihak ketiga yang menjadi mediator.

Mediasi yang dilakukan oleh mediator mengandung berbagai kemungkinan:

- a. Mediasi diantara para pihak yang setara, sejajar, seimbang (mediator tidak memiliki kekuasaan dan wewenang otoritatif untuk mengambil keputusan);
- b. Mediasi diantara para pihak yang bersifat vertikal, yang satu lebih tinggi derajatnya dibandingkan dengan lainnya (mediator disini juga tidak memiliki kekuasaan atau wewenang otoritatif untuk mengambil keputusan);
- c. Mediator yang lebih tinggi tingkatannya dibandingkan dengan para pihak yang bersengketa (mediator disini dituntut untuk mengendalikan diri agar tidak menggunakan kekuasaan atau wewenang untuk mengambil keputusan).<sup>30</sup>

Menurut Mulyana W. Kusuma, mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa yang fleksibel dan tidak mengikat serta melibatkan pihak netral, yaitu mediator, yang memudahkan negosiasi antara para pihak/membantu mereka dalam mencapai kompromi/kesepakatan.<sup>31</sup>

Sedangkan Gary Goodpaster, mengemukakan pengertian mediasi adalah sebagai berikut:

"Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan. Berbeda dengan hakim atau arbiter, mediator tidak mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa antara para pihak. Namun, dalam hal ini para pihak menguasai kepada mediator untuk membantu mereka menyelesaikan persoalan-persoalan di antara mereka. Asumsinya bahwa pihak ketiga akan mampu mengubah kekuatan dan dinamika sosial hubungan konflik dengan cara mempengaruhi kepercayaan dan tingkah laku pribadi para pihak, dengan memberikan pengetahuan atau informasi, atau dengan menggunakan proses negosiasi yang lebih efektif, dan dengan demikian membantu para peserta untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang dipersengketakan".<sup>32</sup>

<sup>30</sup> Hadimulyo, *Mempertimbangkan ADR Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Cet. Pertama, (Jakarta: ELSAM, 1997), hal. 35-36.

<sup>31</sup> Mulyana W. Kusuma, "Should Court Annexed Alternative Dispute Resolution Mechanisme Mandatory?", *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Era Hukum, Nomor 1 tahun 1*, tahun 1994, hal. 125.

<sup>32</sup> Gary Goodpaster, *Negosiasi dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi*, (Jakarta : ELIPS Project, 1993), hal. 201.

Menurut Black's Law Dictionary pengertian *mediation* adalah:

"Private, informal dispute resolution process in which a neutral third person, the mediator, helps disputing parties to reach an agreement. The mediator has no power to impose a decision on the parties. Also, the friendly interference of a neutral nation in the controversies of others, for the purpose, by its influence and by adjusting their difficulties, of keeping the peace in the family of nations."<sup>33</sup>

## 2. SEJARAH PERKEMBANGAN MEDIASI

Seperti telah diuraikan pada bagian awal tulisan ini, salah satu alasan diterimanya mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa adalah karena pada dasarnya mediasi memungkinkan para pihak yang bersengketa untuk duduk bersama membicarakan permasalahan mereka dan berusaha menyelesaikan permasalahan dengan cara musyawarah, cara ini telah dikenal dalam berbagai budaya. Dalam budaya Indonesia, musyawarah merupakan upaya penyelesaian sengketa yang telah dikenal sejak lama dan hidup dalam masyarakat tradisional. Penyelesaian sengketa melalui musyawarah bukan hal yang baru karena telah dikenal dan hidup dalam berbagai masyarakat adat. Mediator yang dianggap mampu menyelesaikan sengketa biasanya adalah para tetua adat atau tokoh masyarakat.

Dalam perkembangannya, mediasi merupakan cara yang dipilih untuk menyelesaikan sengketa tidak saja pada masyarakat tradisional, tetapi juga merupakan salah satu alternatif yang ditemukan dalam peraturan perundang-undangan. Sebagai contoh, dalam Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup,<sup>34</sup> mediasi merupakan salah satu cara yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa lingkungan di luar pengadilan.

Demikian pula dalam sengketa konsumen, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen menyebutkan bahwa mediasi dapat dipilih sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa. Undang-Undang lain yang memberikan peluang digunakannya mediasi adalah Undang-Undang No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, dan Undang-undang No. 2 Tahun 2004 tentang Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial. Selain itu, dalam Undang-undang No. 30 Tahun 1999 tentang

<sup>33</sup> Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary* (St. Paul, Minnesota: West Publishing Co., 1998), hal. 678.

<sup>34</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup*, UU No. 32, LN No. 140 Tahun 2009, TLN No. 5059.

Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa juga terdapat pasal yang mengatur tentang mediasi.

Dengan semakin banyaknya perundang-undangan yang mengatur tentang penyelesaian di luar pengadilan, dan salah satu caranya adalah melalui mediasi, diharapkan masyarakat dapat memanfaatkan cara ini sehingga proses penyelesaian sengketa dapat dilaksanakan lebih cepat dan hasilnya memuaskan para pihak.

Sudah lama mediasi menjadi penyelesaian sengketa alternatif baik di timur (Cina dan Jepang) maupun di barat (Amerika Serikat). Masyarakat Cina tidak suka kepada Pengadilan sebagai tempat penyelesaian sengketa, sengketa-sengketa perdata diselesaikan melalui mediator.

Untuk periode yang cukup panjang di zaman Cina kuno terdapat kontroversi antara kaum Confucius dan Legalist mengenai bagaimana mengatur masyarakat. Disatu pihak, kaum Confucius menekankan pentingnya ditegakkan prinsip-prinsip berdasarkan moral (LI). Sebaliknya kaum Legalist memandang perlunya aturan-aturan hukum tertulis yang pasti (FA).<sup>35</sup>

Rakyat kebanyakan sadar dan menerima ikatan-ikatan moral yang berlaku lebih banyak akibat pengaruh sanksi sosial daripada karena dipaksakan oleh hukum yang berlaku. Oleh karenanya clan, gilda, dan kelompok golongan terkemuka (Gentry) menjadi institusi hukum yang informal dalam menyelesaikan sengketa-sengketa dalam masyarakat Cina tradisional.

Kepala clan<sup>36</sup>, gilda dan tokoh masyarakat menjadi penengah (Mediator)<sup>37</sup> dalam perselisihan-perselisihan yang timbul dan bila perlu mengenakan sanksi disipliner dan denda. Confuciusnisme yang mengartikan hukum (FA) sebagai hukuman (HSING), bukan merupakan cara yang baik untuk menjaga ketertiban sosial. Masuk akal, jika masyarakat Cina tradisional enggan membawa persengketaan di antara mereka ke depan pengadilan yang resmi, karena hubungan yang harmonis bukan konflik mendapatkan tempat yang tinggi di masyarakat.<sup>38</sup>

<sup>35</sup> Derk Bodde and Clarence Morris, *Law in Imperial China*, (Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 1973), hal. 23.

<sup>36</sup> Chang-Bin Liu, "Chinese Commercial Law in the Late Ching (1842-1911), *Jurisprudence and the Dispute Resolution Process in Taiwan*," (Ph.D. Dissertation, University of Washington, 1983), hal. 214-220.

<sup>37</sup> Chung-Li Chang, *The Chinese Gentry : On Their Role in 19<sup>th</sup> Century Chinese Society*, (Seattle: University of Washington Press, 1995), hal. 63.

<sup>38</sup> Erman Rajagukguk, "Tradisi Hukum Cina: Negara dan Masyarakat," *Hukum dan Pembangunan*, Nomor 1, Februari 1986, hal. 42.

Disamping itu, menurut ajaran Mao, sengketa-sengketa perdata adalah "Kontradiksi intern antar individu" yang membiarkannya diselesaikan secara intern<sup>39</sup>: sikap mana mengambil alih pandangan tradisional yang lebih suka menyelesaikan sengketa secara informal dan perdamaian. Untuk memenuhi tradisi tersebut, baik rezim komunis di Cina daratan maupun pemerintah Nasional di Taiwan mendirikan secara resmi "Komite-Komite Penengah" (Mediation Committee).<sup>40</sup>

Tugas utama dari komite-komite ini terutama menyelesaikan sengketa-sengketa perdata dan perkara-perkara kriminal yang kecil. Namun sudah tentu terdapat perbedaan besar antara peranan penengah dalam masyarakat Cina tradisional terlepas sama sekali dari institusi negara tumbuh dan berkembang dalam clan, gilda di bawah kepemimpinan tokoh-tokoh sendiri. Sebaliknya Komite Penengah di zaman Cina modern baik di Cina daratan maupun Taiwan dibentuk dengan peraturan-peraturan negara dan mendapat tugas pula memperkenalkan peraturan perundang-undangan dan kebijaksanaan-kebijaksanaan negara.<sup>41</sup>

Dibawah rezim Komunis komite-komite semacam ini tidak lepas dari pengawasan Partai dan keputusan yang diambil harus sejalan dengan kebijaksanaan Partai Komite Penengah menjadi alat tambahan bagi negara dan partai dalam menjalankan kontrolnya terhadap masyarakat. Banyak bukti menunjukkan bahwa banyak mediator adalah aktivis partai.

Tambahan pula, menurut Pasal 9 dari Undang-Undang Tahun 1954 Pengadilan Rakyat dapat memperbaiki atau membatalkan keputusan mediator yang bertentangan dengan kebijaksanaan, perundang-undangan, atau keputusan pemerintah. Sehingga keputusan yang diambil lebih mencerminkan kebijaksanaan Partai dan Negara daripada perdamaian secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersengketa.<sup>42</sup>

Pemerintah nasional di Taiwan, juga mengambil alih institusi hukum tradisional tersebut dengan mendirikan Komite-Komite Penengah di tiap Distrik yang mempunyai peranan mendamaikan sengketa-sengketa perdata dan perkara pidana

---

<sup>39</sup> Stanley Lubman, "Mao and Mediation: Politics and Dispute Resolution in Communist China," *California Law Review* 55 (1967), hal. 1284-1359.

<sup>40</sup> Michael J. Moser, *Law and Social Change in a Chinese Community*, (New York : Oceana Publications, 1982), hal. 51.

<sup>41</sup> Cohen, "Chinese Mediation of The Eve of Modernization," *California Law Review* 54 (1996), hal. 120.

<sup>42</sup> *Ibid*.

yang diancam dengan hukuman kurang dari tiga tahun penjara atau perbuatan pidana yang dituntut hanya atas pengaduan si korban.

Komite Penengah Pemilik tanah Penyewa (The Land Lord-Tenant Mediation Committee) khususnya berhubungan dengan sengketa antara pemilik tanah dan penyewa. Pasal 15 dari Undang-Undang Penurunan sewa Tanah Pertanian tahun 1953 (The Farm Rent Reduction Act of 1953) yang juga mengatur penyelesaian sengketa yang timbul, menyebutkan bahwa perselisihan yang timbul sehubungan dengan peraturan-peraturan Landreform harus diselesaikan melalui tiga tahap.

Tahap pertama sengketa harus diselesaikan oleh Komite Penengah Pemilik Tanah dan Penyewa setempat. Jika sengketa tak dapat terselesaikan, ia baru dibawa ke Komite Penengah tingkat Country. Hanya jika pada tingkat ini sengketa belum juga dapat didamaikan, para pihak boleh membawanya ke depan Pengadilan.<sup>43</sup>

Nilai-nilai ajaran Confucius tetap dianut oleh generasi pertama imigran Cina diseberang lautan, terutama mengenai dasar-dasar hubungan di antara mereka dan bagaimana menyelesaikan sengketa-sengketa yang timbul. Namun kemudian tak dapat dihindarkan terjadinya perubahan sosial dalam generasi berikutnya karena masyarakat mulai beraneka ragam, terpecah-pecah dan ikatan-ikatan di antara mereka mulai longgar.

Generasi pertama imigran Cina di permukiman-permukiman Cina (China Town) di Amerika amat segan untuk menyelesaikan sengketa mereka di depan Pengadilan-pengadilan Amerika, karena mereka menganggap pengadilan akan bersikap subyektif terhadap masyarakat Cina, ditambah lagi kesulitan bahasa, dan ketidakbisaan mereka dengan sistem pengadilan setempat.

Namun pengaruhnya yang utama adalah keterikatan mereka kepada tradisi, dimana penyelesaian sengketa melalui penengah (mediator) merupakan jalan terbaik, karena cara itu akan tetap memelihara suasana harmonis. Tanggung jawab kelompok juga memegang peranan penting di permukiman-permukiman Cina di AS, ia melahirkan tanggung jawab moral karena tekanan lingkungan.<sup>44</sup>

Berakar pada tradisi yang dalam, tanggung jawab kelompok khususnya dikaitkan dengan keluarga terdekat, perkumpulan keluarga, atau dalam beberapa hal dengan perkumpulan dagang. Penyelesaian sengketa diantara masyarakat permukiman Cina dapat dilakukan melalui perkumpulan tersebut, antara lain Chinese Consolidated

<sup>43</sup> Michael J. Moser, *op.cit.* hal. 87.

<sup>44</sup> *Ibid.*, hal. 650.

Benevolent Association. Namun jumlah sengketa yang diselesaikan melalui organisasi ini sekarang secara relatif kecil dibandingkan dengan keadaan sebelum perang dunia II. Tidak ada angka yang pasti, namun organisasi yang sama di New York hanya menyelesaikannya beberapa sengketa pada tahun 1970.<sup>45</sup>

Pada umumnya persengketaan dibawa ke dalam organisasi ini untuk menghemat waktu dan uang, serta untuk tetap menjaga hubungan baik. Akan tetapi jika persengketaan tidak juga dapat diselesaikan, para pihak tidak segan membawa persoalan mereka ke depan pengadilan. Hal ini sangat kontras dengan tradisi Cina.

Begitu juga di Kanada. Walaupun perdamaian melalui seorang penengah tidak lagi memegang peran penting sekarang, namun penyelesaian secara kompromi masih tetap merupakan hal yang lebih disukai.<sup>46</sup> Taoisme yang dikembangkan oleh Tzu merupakan Confucianisme menekankan kepada ketertiban sosial dan kehidupan aktif, sebaliknya Taoisme memusatkan diri kepada kehidupan individu dan ketenangan sehingga Taoisme memegang peranan kedua setelah Confucianisme dalam masyarakat Cina.

Fokus utama Tao Te Ching adalah manusia. Delapan puluh persen dari Tao Te Ching tidak mengenai substansi dari ajaran Tao, tetapi bagaimana fungsinya, khususnya bagaimana penerapan dari ajaran tersebut dalam masyarakat. Umpamanya, ilustrasi dari penerapan ajaran Lao Tzu berkenaan dengan mediasi dan konsiliasi adalah syarat-syarat seorang mediator, sebagai berikut :<sup>47</sup>

1. Enlightened leadership is service, not selfishness. A good mediator grows more and last longer by placing the well of all above the well being of self alone. By being selfless, the mediator enhances self. Because he had given up selfishness, he could enhance others.
2. A good mediator will attempt to mediate emotional issue without taking sides or picking favourites.
3. The mediator who knows when to listen, when to act, and when to withdraw can work effectively with nearly everyone, even with the most difficult and sophisticated disputing parties.
4. The wise mediator does not impose a personal agenda or value system on the disputing parties. Being open and attentive is more affective than being judgmental. This is because people will naturally tend to be good and truthful when they are being received in a good and truthful manner.

<sup>45</sup> *Ibid.*

<sup>46</sup> Jonet B.I. Chan and John Hagan, *Law and The Chinese in Canada: A Case Study in Ethnic Perceptions on the Law*, (Toronto: Center for Criminologi, University of Toronto, 1982), hal. 52-56.

<sup>47</sup> Low Sui Pheng, *The Influence of Chinese Philosophies on Mediation and Conciliation in The Far East*, Arbitration (Februari 1996), hal. 19.

5. The integrity of a good mediator must never be compromised. Confusing jargon is one sure sign of a mediator who does not know how things happen. The honest mediator must not be seduced by offers or threats nor be swayed from the center.
6. It is a grave mistake for a mediator think that he is above all others. Paradoxically, greatness comes from knowing how to be lowly, empty, receptive, and be of service. Hence, the mediator should have respect for every person and issue directed at him and should not dismiss any encounter as insignificant. On the other hand, he should not become anxious or afraid of being overwhelmed and embarrassed. The wise mediator appeals to the few people who recognize that traditional wisdom often lies beneath an ordinary appearance.

Di Amerika Serikat mediasi diartikan sebagai pihak ketiga yang netral membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa diantara mereka. Mediasi sebagai penyelesaian sengketa alternatif 20 tahun yang lalu hanya dikaitkan dengan penyelesaian sengketa perburuhan. Namun sepuluh tahun terakhir ini mediasi menyelesaikan pula sengketa sewa menyewa gedung / apartemen, gugatan konsumen, perceraian dan pembagian harta, perlindungan lingkungan, petani, debitur dan bank sebagai kreditur untuk mencegah eksekusi program mediasi dikembangkan oleh negara bagian dan federal, dimana hakim, magistrate pejabat pengadilan lainnya, atau orang lainnya bukan pejabat pengadilan sebagai mediator yang ditunjuk oleh pengadilan.<sup>48</sup>

"American Bar Association" mendorong digunakannya mediasi untuk sengketa-sengketa kecil atau yang berhubungan dengan gugatan dengan nilai uang yang kecil. Mediasi juga diterapkan dalam perencanaan dikenal dengan nama "Negotiated Investment Strategy" (NIS), untuk membantu instansi pemerintah dalam mengkoordinasi kebijaksanaan yang berkenaan dengan penggunaan tanah untuk program sosial. Instansi pemerintah menetapkan mediator untuk merumuskan aturan-aturan yang disepakati. Aturan-aturan yang disepakati tersebut akan menjadi dasar yang akan dibuat oleh instansi pemerintah yang bersangkutan. Metode ini berhasil digunakan oleh "Federal Aviation Agency" dan "U.S. Environmental Protection Agency (EPA)".<sup>49</sup>

<sup>48</sup> Linda R. Singer, *Settling Disputes Conflict Resolution in Business, Families, and The Legal System*, (San Fransisco: West View Press, 1994). hal. 13-14.

<sup>49</sup> *Ibid.*, hal. 139.

Di Amerika Serikat pengacara dapat berperan dalam proses mediasi, antara lain:<sup>50</sup>

1. Sebagai penasehat atau wakil dari salah satu pihak yang bersengketa;
2. Sebagai mediator yang memberikan nasehat hukum;
3. Sebagai mediator yang tidak memberikan nasehat hukum;
4. Memberikan nasehat kepada klien mengenai persetujuan yang telah dicapai.

### 3. LANDASAN HUKUM MEDIASI DI INDONESIA

Landasan hukum mediasi di Indonesia terdapat pada Pasal 23 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yaitu sebagai berikut:

"Pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberi tanggapan dan/atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen."

Selain itu, dalam Pasal 6 ayat 3 sampai dengan ayat 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu sebagai berikut:

- (3) Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator.
- (4) Apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dengan bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif untuk menunjuk seorang mediator.
- (5) Setelah penunjukkan mediator oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif sengketa, dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi harus sudah dapat dimulai.
- (6) Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait.

<sup>50</sup> *Ibid.*, hal. 19.

#### 4. TIPOLOGI MEDIATOR

Christopher W. Moore<sup>51</sup> membedakan mediator dalam tiga tipologi, yakni *social network mediators*, *authoritative mediators*, dan *independent mediators*.

*Tipologi pertama*, mediator berperan dalam sebuah sengketa atas dasar adanya hubungan sosial antara mediator dan para pihak yang bersengketa, misalnya bila terjadi sengketa antar rekan sekerja dan teman usaha. Mediator yang berasal dari tokoh agama termasuk dalam tipologi ini.

*Tipologi kedua*, mediator adalah mereka-mereka yang berusaha membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan perbedaan-perbedaan dan memiliki posisi yang kuat sehingga mereka memiliki potensi atau kapasitas untuk mempengaruhi hasil akhir dari sebuah proses mediasi. Akan tetapi, *authoritative mediators* selama menjalankan perannya tidak menggunakan kewenangan atau pengaruhnya. Hal ini didasarkan pada keyakinan atau pandangan bahwa pemecahan yang terbaik terhadap sebuah kasus bukanlah ditentukan oleh dirinya selaku pihak yang berpengaruh, melainkan harus dihasilkan oleh upaya pihak-pihak yang bersengketa sendiri.

*Authoritative mediators* dapat dibagi dalam tiga tipe, yakni *benovalent mediators*, *administrative managerial mediators*, dan *vested interest mediators*.

Tipe *benovalent* mempunyai ciri sebagai berikut:

1. Dapat memiliki atau tidak memiliki hubungan dengan para pihak;
2. Mencari penyelesaian yang baik bagi para pihak;
3. Tidak berpihak dalam hal substantif;
4. Kemungkinan memiliki sumber daya untuk membantu pemantauan dan implementasi kesepakatan.

Tipe *managerial* mempunyai ciri sebagai berikut:

1. Memiliki hubungan otoritatif dengan para pihak sebelum dan sesudah sengketa berakhir;
2. Mencari penyelesaian yang diupayakan bersama-sama dengan para pihak dalam ruang lingkup kewenangannya;
3. Berwenang untuk memberi nasihat dan saran jika para pihak tidak mencapai kesepakatan;

<sup>51</sup> Moore, *op.cit.*, hal 41-45

4. Kemungkinan memiliki sumber daya untuk membantu pemantauan dan implementasi kesepakatan;
5. Memiliki kewenangan membuat keputusan.

Tipe *vested interest* mempunyai ciri sebagai berikut:

1. Memiliki hubungan dengan para pihak atau diharapkan memiliki hubungan masa depan dengan para pihak;
2. Memiliki kepentingan yang kuat terhadap hasil akhir;
3. Mencari penyelesaian yang dapat memenuhi kepentingan mediator atau kepentingan pihak yang disukai;
4. Kemungkinan memiliki sumber daya untuk membantu pemantauan dan implementasi kesepakatan;
5. Kemungkinan dapat menggunakan tekanan agar para pihak mencapai kesepakatan.

*Tipologi ketiga (independent)*, mediator dapat menjaga jarak antarpihak maupun dengan persoalan yang tengah dihadapi. Mediator tipologi ini lebih banyak ditemukan dalam masyarakat. Budaya yang mengembangkan tradisi kemandirian akan menghasilkan mediator-mediator profesional. Model mediasi ini mulai dipraktekkan dan berkembang di Amerika Utara. Keadaan seperti ini dapat dilihat atau dibuktikan dengan lahir dan berkembangnya profesi mediator seperti halnya profesi pengacara, dokter, akuntan, dan sebagainya.

#### 4. TAHAPAN PROSES MEDIASI

Dalam pelaksanaannya, proses mediasi dilakukan melalui beberapa tahapan. Mengenai tahapan ini ada berbagai variasi yang dirumuskan oleh para ahli, namun di sini akan diuraikan tahapan yang dirumuskan oleh Moore yang pada dasarnya mencakup tahapan yang dirumuskan oleh para ahli yang lain.

Menurut Moore ada dua belas tahapan mediasi, yaitu :

1. Tahap menjalin hubungan dengan pihak yang bersengketa;
2. Tahap memilih strategi untuk membimbing proses mediasi;
3. Tahap mengumpulkan dan menganalisa informasi latar belakang sengketa;
4. Tahap menyusun rencana mediasi;
5. Tahap membangun kepercayaan dan kerja sama diantara para pihak;

6. Tahap memulai sidang mediasi;
7. Tahap merumuskan masalah dan menyusun agenda;
8. Tahap mengungkapkan kepentingan tersembunyi para pihak;
9. Tahap membangkitkan pilihan penyelesaian sengketa;
10. Tahap menganalisa pilihan penyelesaian sengketa;
11. Tahap tawar menawar;
12. Tahap penyelesaian formal.<sup>52</sup>

Selanjutnya Riskin dan Westbrook<sup>53</sup> membagi proses mediasi ke dalam lima tahapan yakni:

1. Sepakat untuk menempuh pilihan-pilihan proses mediasi;
2. Memahami masalah-masalah;
3. Membangkitkan pilihan-pilihan masalah;
4. Mencapai kesepakatan;
5. Melaksanakan kesepakatan.

Kemudian Kovach<sup>54</sup> membagi proses mediasi ke dalam sembilan tahapan yakni:

1. Penataan atau pengaturan awal;
2. Pengantar atau pembuka mediator;
3. Pernyataan pembukaan oleh para pihak;
4. Pengumpulan informasi;
5. Identifikasi masalah-masalah, penyusunan agenda dan kaukus;
6. Membangkitkan pilihan-pilihan pemecahan masalah;
7. Melakukan tawar menawar;
8. Kesepakatan;
9. Penutupan.

Selanjutnya The Columbus, Ohio Night Prosecutor Program<sup>55</sup> bekerja sama dengan The Center for Dispute Resolution di Capital University Law membagi proses mediasi ke dalam tujuh tahapan yakni :

---

<sup>52</sup> *Ibid.*, hal. 66-67.

<sup>53</sup> Riskin, *op.cit.* hal. 214.

<sup>54</sup> Kovach, *op.cit.* hal. 24-25.

<sup>55</sup> *Ibid.*, hal. 26.

1. Pengenalan;
2. Penentuan permasalahan;
3. Peringkasan;
4. Identifikasi masalah-masalah;
5. Mencari dan mengevaluasi berbagai pilihan penyelesaian;
6. Pemilihan pilihan-pilihan yang layak;
7. Kesimpulan.

Begitu pula Folberg dan Taylor<sup>56</sup> membagi proses mediasi ke dalam tujuh tahapan:

1. Pembukaan;
2. Mencari fakta dan memilih masalah-masalah;
3. Menciptakan pilihan-pilihan pemecahan masalah;
4. Perundingan dan pengambilan keputusan;
5. Klasifikasi dan penyusunan rencana;
6. Telaahan hukum dan pemrosesan;
7. Implementasi, telaahan dan revisi kesepakatan.

Untuk kasus alternatif penyelesaian sengketa konsumen, Penulis akan menguraikan kasus yang dialami konsumen perumahan yang penyelesaiannya melalui proses mediasi, dimana YLKI sebagai mediator, karena tidak mencapai kata sepakat (*dead lock*) kemudian proses mediasi dilanjutkan ke BPSK Provinsi DKI Jakarta, sebagai mediator.

## **6. KASUS MEDIASI NOMOR REGISTER 265/REG/BPSK-DKI/X/09**

Kasus Bapak Erisman selaku Konsumen melawan PT. Pradani Sukses Abadi selaku Pelaku Usaha.

### **1. Kasus Posisi**

1. Bapak Erisman (Konsumen) telah menandatangani Surat Konfirmasi Unit Pesanan Nomor 022330 tanggal 12 Agustus 2008 dan Surat Pemesanan Apartemen Nomor 0000000195 tanggal 12 Agustus 2008 dengan PT. Pradani Sukses Abadi

---

<sup>56</sup> *Ibid.*

(Pelaku Usaha), Pelaku Usaha adalah Pengembang yang membangun Proyek Rusunami Kalibata Regency;

2. Konsumen menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas unit K/10/BJ, Nomor 00000103 tanggal 12 Agustus 2008 dan Konsumen meminta salinan atau fotokopi PPJB tersebut, tetapi tidak diberikan oleh Pelaku Usaha;
3. Konsumen berdasar surat tertanggal 18 Maret 2009 memohon penundaan pembayaran kontan bertahap, karena mengalami krisis keuangan;
4. Pelaku Usaha tertanggal 24 Maret 2009, Surat Nomor 9755/PSA-FA/III/09 mengirim surat ke Konsumen yang berisi Pembatalan Unit K/10/BJ tersebut;
5. Konsumen mengirim surat kepada Pelaku Usaha sebanyak 3 kali, masing-masing tertanggal 31 Maret 2009 dan 30 April 2009, PPJB tetap tidak diberikan, kemudian di surat ketiga tertanggal 11 Mei 2009, PPJB diberikan, saat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Kalibata Regency hendak dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta Selatan dan Segel dibuka pada tanggal 14 Mei 2009 atas bangunan Kalibata Regency yang tidak memiliki IMB;
6. Karena pembatalan sepihak yang dilakukan Pelaku Usaha, Konsumen mengirim surat ke Pelaku Usaha tertanggal 23 Mei 2009, untuk meminta pengembalian Faktur Pajak untuk Restitusi sebesar Rp. 4.296.363,64,- (empat juta dua ratus sembilan puluh enam ribu tiga ratus enam puluh tiga enam puluh empat rupiah), yang terdiri dari Pajak Pendapatan (PPN) atas Rusunami sebesar Rp. 3.296.363,64,- (tiga juta dua ratus sembilan puluh enam ribu tiga ratus enam puluh tiga enam puluh empat rupiah) dan atas Peningkatan Mutu sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
7. Konsumen mengirim surat ke YLKI tertanggal 6 Juli 2009, bahwa Pelaku Usaha berdasarkan Pasal 5.1.a PPJB serta Pasal 5.1 dan Pasal 5.3 Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tanggal 17 Nopember 1994, telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena pada saat penandatanganan PPJB tidak mempunyai IMB, sehingga PPJB adalah batal demi hukum;
8. Pada tanggal 28 Juli 2009, telah diadakan mediasi di kantor YLKI antara Konsumen dengan Pelaku Usaha, berdasarkan hal tersebut, maka mediasi ini dinyatakan tidak ada kesepakatan (*dead lock*) maka Konsumen diberikan kesempatan menggunakan haknya untuk melimpahkan kasus ini kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) terdekat atau ke lembaga lainnya;

Universitas Indonesia

9. Konsumen mengirim surat ke BPSK Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, tertanggal 15 Oktober 2009, perihal pembatalan sepihak oleh Pelaku Usaha untuk Proyek Rusunami Kalibata Regency Unit K/10/BJ, Konsumen juga mengisi formulir permohonan penyelesaian sengketa konsumen, Nomor Register 265/REG/BPSK-DKI/X/09, dengan jenis pengaduan "Klausula Baku" karena Pelaku Usaha membatalkan secara sepihak;
10. Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber, Anggota Sekretariat BPSK Provinsi DKI Jakarta, Rabu, 3 Maret 2010, bahwa jenis pengaduan "Klausula Baku" yang diadukan Konsumen karena Pelaku Usaha membatalkan secara sepihak, apabila sudah di register oleh BPSK, Klausula Baku akan ditiadakan, agar kedudukan Konsumen dan Pelaku Usaha menjadi setara, tidak ada yang berat sebelah;
11. Pada tanggal 15 Desember 2009, telah diadakan sidang mediasi di kantor BPSK Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, menghasilkan kesepakatan, yakni pengembalian uang sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) di tambah dengan Faktur Pajak Sederhana dan Konsumen melaksanakan prosedur pembatalan pemesanan Satuan Rumah Susun yang disediakan Pelaku Usaha.

## **2. Hasil Mediasi di YLKI**

Pada tanggal 28 Juli 2009, telah diadakan mediasi di kantor YLKI antara Konsumen dengan Pelaku Usaha.

### **Permasalahan :**

1. Konsumen telah menunggak pembayaran sejak Desember 2008;
2. Konsumen meminta penundaan pembayaran untuk menstabilkan keuangannya akibat krisis;
3. Pelaku Usaha merasa telah beritikad baik karena telah memberikan surat peringatan dan waktu kelonggaran pembayaran;
4. Berkaitan dengan surat peringatan yang diberikan oleh Pengembang, Konsumen meminta PPJB tetapi dipersulit walaupun konsumen telah menulis surat berkali-kali kepada Pengembang. Pada akhirnya Konsumen mendapatkan PPJB sekitar bulan Mei 2009;
5. Pelaku Usaha menyampaikan bahwa masalah jadwal pembayaran dan sanksi keterlambatan pembayaran (termasuk sanksi pembatalan) sudah jelas tercantum

dalam Surat Konfirmasi Unit Pesanan maupun Surat Pemesanan yang dituangkan kembali dalam PPJB dan dalam salah satu peringatan dicantumkan tentang sanksi keterlambatan untuk mengingatkan Konsumen adanya ketentuan tersebut;

6. Menurut Pelaku Usaha waktu kelonggaran yang diminta terlalu lama sehingga Pelaku Usaha tidak memberikan kebijakan tersebut.

Konsumen meminta agar pengembalian uang 100% (seratus persen) atau hanya pemotongan booking fee dan pajak disertai pula dengan faktur pembayaran pajak sehingga jumlah yang harus dikembalikan sebesar Rp. 36.506.136,- (tiga puluh enam juta lima ratus enam ribu seratus tiga puluh enam rupiah) hingga akhir bulan Agustus 2009.

Pelaku Usaha pada awalnya pengembalian hanya 50% (lima puluh persen) yaitu sebesar Rp. 20.750.568,- (dua puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu lima ratus enam puluh delapan rupiah) berdasarkan PPJB dan merubah kebijakan tersebut dengan menambah 10% (sepuluh persen) sehingga menjadi Rp. 24.900.682,- (dua puluh empat juta sembilan ratus ribu enam ratus delapan puluh dua rupiah) hingga akhir bulan Agustus 2009, tidak dimanfaatkan oleh Konsumen, maka pengembalian kembali sesuai surat pemesanan dan atau PPJB.

Berdasarkan hal diatas, maka mediasi ini dinyatakan tidak ada kesepakatan (*dead lock*) maka Konsumen diberikan kesempatan menggunakan haknya untuk melimpahkan kasus ini kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) terdekat atau ke lembaga lainnya.

Jakarta, 28 Juli 2009,

Para Pihak :

Konsumen : Erisman;

Pelaku Usaha : Agnes Tampubolon S.H., M.Kn.;

YLKI : Yani Aryanti Putri S.H.

### 3. Hasil Mediasi di BPSK

Berita Acara Sidang

Hari : Selasa, 15 Desember 2009;

Nomor Register : 265/BPSK-DKI/X/09 tertanggal 15 Oktober 2009;

Kasus : Pembatalan Pembelian Apartemen;

Universitas Indonesia

Pemohon : Erisman;  
 Termohon : PT. Pradani Sukses Abadi;  
 Majelis : Ir. Mangara T.D. Sianipar, MM.  
           Aman Sinaga, S.H.  
 Panitera : Hotlan Simanjuntak, S.H.

### **Proses Mediasi**

1. Sidang di buka Ketua Majelis pada Pukul 13.15 WIB.;
2. Sidang dihadiri oleh Majelis dan dibantu Panitera, juga dihadiri oleh Bapak Erisman selaku Konsumen;
3. Pihak Pelaku Usaha diwakili oleh Herjanto Widjaja Lowardi, Ibu Agnes Tampubolon dan Ibu Nussy Nursiany;
4. Konsumen meminta untuk dikembalikan uangnya sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) di tambah dengan Faktur Pajak;
5. Pihak Pelaku Usaha menyetujui permintaan Konsumen untuk mengembalikan uang Konsumen sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan di tambah Faktur Pajak Sederhana yang akan di ambil sendiri oleh Konsumen ke Kantor Pelaku Usaha;
6. Dan Konsumen harus melaksanakan standar prosedur pembatalan yang sudah disediakan oleh Pelaku Usaha;
7. Realisasi kesepakatan antara Pelaku Usaha dengan Konsumen akan dilaksanakan hari ini tanggal 15 Desember 2009 di Kantor PT Pradani Sukses Abadi;
8. Setelah mendengarkan keterangan dari semua Pihak, maka terjadi kesepakatan, antara lain :

### **Kesepakatan Mediasi**

1. Sidang Mediasi menghasilkan kesepakatan seperti yang tersebut di atas yakni pengembalian uang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) di tambah dengan Faktur Pajak Sederhana dan Konsumen melaksanakan prosedur pembatalan pemesanan Satuan Rumah Susun yang disediakan Pelaku Usaha;
2. Apabila Para Pihak sudah melaksanakan serah terima uang dan pembatalan pemesanan SRS, maka Copy Perjanjian/Berita Acara Serah Terima untuk diserahkan kepada Kantor BPSK;

3. Dengan dilaksanakan kesepakatan tersebut di atas maka perkara dengan Nomor Registrasi 265/REG/BPSK-DKI/X/09 antara Erisman dengan PT Pradani Sukses Abadi dinyatakan selesai dan ditutup penanganannya di BPSK Provinsi DKI Jakarta.

Para Pihak :

Konsumen : Erisman;

Pelaku Usaha : Herjanto Widjaja Lowardi;

Panitera : Hotlan Simanjuntak, S.H.

## B. ARBITRASE

Arbitrase merupakan istilah yang dipakai untuk menjabarkan suatu bentuk tata cara damai yang sesuai atau sebagai penyediaan dengan cara bagaimana menyelesaikan sengketa yang timbul sehingga mencapai suatu hasil tertentu yang secara hukum final dan mengikat.<sup>57</sup>

Prasyarat yang utama bagi suatu proses arbitrase ialah kewajiban pada para pihak membuat suatu kesepakatan tertulis atau perjanjian arbitrase (*arbitration clause/agreement*) dan kemudian menyepakati hukum tata cara bagaimana mereka akan mengakhiri penyelesaiannya.<sup>58</sup>

### 1. PENGERTIAN ARBITRASE

Menurut Subekti, pengertian arbitrase adalah :

"Penyelesaian atau pemutusan sengketa oleh seorang hakim atau para hakim berdasarkan persetujuan bahwa para pihak akan tunduk pada atau menaati keputusan yang diberikan oleh hakim yang mereka pilih."<sup>59</sup>

Menurut Black's Law Dictionary pengertian *arbitration* adalah:

"A process of dispute resolution in which a neutral third party (arbitrator) renders a decision after a hearing at which both parties have an opportunity to be heard. Where arbitration is voluntary, the disputing parties select the arbitrator who has the power to render a binding decision."<sup>60</sup>

<sup>57</sup> Abdurrasyid, *op.cit.* hal. 54.

<sup>58</sup> *Ibid.*,

<sup>59</sup> R. Subekti, *Arbitrase Perdagangan*, (Bandung: Bina Cipta, 1992), hal. 1

<sup>60</sup> Black, *op.cit.*, hal. 70.

Sedangkan menurut Frank Elkoury dan Edna Elkoury pengertian arbitrase adalah sebagai berikut:

”arbitration adalah suatu proses yang mudah atau simple yang dipilih oleh para pihak secara sukarela yang ingin agar perkaranya diputus oleh juru pisah yang netral sesuai dengan pilihan mereka di mana keputusan mereka berdasarkan dalil-dalil dalam perkara tersebut. Para pihak setuju sejak semula untuk menerima putusan tersebut secara final dan mengikat”<sup>61</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia menjelaskan bahwa “arbitrase adalah usaha perantara dalam meleraikan sengketa atau peradilan wasit.” “Orang yang disepakati oleh kedua belah pihak yang bersengketa untuk memberikan keputusan yang akan ditaati oleh kedua belah pihak disebut arbiter.”<sup>62</sup>

Sedangkan Kamus Hukum Ekonomi ELIPS, menyatakan bahwa: ”Arbitration, arbitrase, perwasitan: metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan memakai jasa wasit atas persetujuan para pihak yang bersengketa dan keputusan wasit mempunyai kekuatan hukum mengikat. Arbitrator, arbiter, wasit: orang yang bukan hakim yang bertugas memeriksa dan mengadili perkara menurut tata cara perwasitan,

Selanjutnya, M.N. Purwosutjipto mengartikan arbitrase sebagai :

”Perwasitan adalah suatu peradilan perdamaian, di mana pihak bersepakat agar perselisihan mereka tentang hak pribadi yang dapat mereka kuasai sepenuhnya, diperiksa dan diadili oleh hakim yang tidak memihak, yang ditunjuk oleh para pihak sendiri dan putusannya mengikat bagi kedua belah pihak”.<sup>63</sup>

Batasan arbitrase yang lebih terperinci lagi diberikan oleh Abdulkadir Muhammad, yaitu sebagai berikut:

”Arbitrase adalah badan peradilan swasta di luar lingkungan peradilan umum, yang dikenal khusus dalam dunia perusahaan. Arbitrase adalah peradilan yang dipilih dan ditentukan sendiri secara sukarela oleh pihak-pihak pengusaha yang bersengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan negara merupakan kehendak bebas pihak-pihak. Kehendak bebas ini dapat dituangkan dalam

<sup>61</sup> Frank Elkoury dan Edna Elkoury, *How Arbitration Work*, Washington D.S., dikutip dari M Husseyn dan A. Supriyani Kardono, *Kertas Kerja Hukum Ekonomi, Hukum dan Lembaga Arbitrase di Indonesia*, Proyek Pengembangan Hukum Ekonomi dan Penyempurnaan Sistem Pengadaan, Kantor Menteri Negara Koordinasi Bidang Ekonomi, Keuangan dan Pengawasan Pembangunan, 1995, hal. 2.

<sup>62</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1988), hal. 47

<sup>63</sup> H.M.N.Poerwosutjipto, *Pokok-Pokok Hukum Dagang, Perwasitan, Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*, Cet. III, (Jakarta: Djambatan, 1992), hal. 1.

perjanjian tertulis yang mereka buat sebelum atau sesudah terjadi sengketa sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata”.<sup>64</sup>

Dari beberapa batasan yang disebutkan, satu sama lain tidak begitu berbeda. Dalam pengertian yang lebih sederhana, arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa di luar lembaga litigasi atau peradilan yang diadakan oleh para pihak yang bersengketa atas dasar perjanjian. Para pemutus atau arbiter-nya dipilih dan ditentukan oleh para pihak yang bersengketa dengan tugas menyelesaikan persengketaan yang terjadi di antara mereka. Untuk itu, pemilihan arbiter seyogyanya didasarkan kemampuan dan keahlian dalam bidang tertentu dan dapat bertindak secara netral.

Di dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, juga diberikan batasan arbitrase secara otentik. Pasal 1 angka 1 mengartikan yang dimaksud dengan arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Berdasarkan batasan tersebut, maka arbitrase merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa di luar peradilan umum yang didasarkan perjanjian tertulis dari pihak yang bersengketa, di samping cara lainnya melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Tetapi, harus diingat bahwa tidak semua sengketa dapat diselesaikan melalui arbitrase, kecuali hanya sengketa mengenai hak yang menurut hukum dikuasai sepenuhnya oleh para pihak yang bersengketa atas dasar kesepakatan di antara mereka.

Arbitrase merupakan suatu pengadilan swasta, yang sering juga disebut dengan "pengadilan wasit". Sehingga para "arbiter" dalam peradilan arbitrase berfungsi memang layaknya seorang "wasit" (referee) seumpama wasit dalam suatu pertandingan bola kaki.

Yang dimaksud dengan "arbitrase" adalah *submission of controversies agreement of the parties thereto, to persons chosen by themselves for determination* (suatu pengajuan sengketa, berdasarkan perjanjian antara para pihak, kepada orang-orang yang dipilih sendiri oleh mereka untuk mendapatkan suatu keputusan).<sup>65</sup>

Kemudian menurut Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Umum, Pasal 1 huruf 1, arbitrase adalah "cara

<sup>64</sup> Abdulkadir Muhammad. *Pengantar Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 276.

<sup>65</sup> Steven H. Gifis, *Law Dictionary*. (New York: Barron's Educational Series Inc., 1984), hal. 27.

penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.”

## 2. SEJARAH HUKUM ARBITRASE DI INDONESIA

Di Indonesia, arbitrase sebenarnya juga mempunyai sejarah yang panjang. Hal ini disebabkan arbitrase sudah dikenal dalam peraturan perundang-undangan sejak berlakunya Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (RV). Sungguh pun begitu, secara institusional, sejarah perkembangan arbitrase kita mendapatkan momentumnya dengan terbentuknya Badan Arbitrase Nasional pada tanggal 3 Desember 1977.<sup>66</sup>

Lembaga arbitrase ini semula diperuntukkan bagi penduduk golongan Eropa dan mereka yang dipersamakan dengan itu, yang pengaturannya terdapat dalam Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering = B.Rv atau Rv. Rv ini merupakan hukum acara perdata penduduk golongan Eropa dan mereka yang dipersamakan dengan itu dengan Raad van Justitie dan Residentie-gerecht sebagai badan peradilanannya. Pengaturan arbitrase terdapat dalam Buku Ketiga Rv di bawah titel *Aneka Acara*. Pada bab pertama dari Buku Ketiga ini diatur mengenai arbitrase atau perwasitan, yang dimulai dari Pasal 615 sampai dengan Pasal 651. Pasal-pasal tersebut dibagi dalam lima bagian, yaitu:

1. Bagian pertama (Pasal 615 sampai dengan Pasal 623), mengatur tentang perjanjian arbitrase dan pengangkatan para arbitrator atau arbiter;
2. Bagian kedua (Pasal 624 sampai dengan Pasal 630), mengatur tentang pemeriksaan di muka para arbitrator atau arbiter atau badan arbitrase;
3. Bagian ketiga (Pasal 631 sampai dengan Pasal 640), mengatur putusan arbitrase;
4. Bagian keempat (Pasal 641 sampai dengan Pasal 647), mengatur tentang upaya-upaya hukum terhadap putusan arbitrase;
5. Bagian kelima (Pasal 648 sampai dengan Pasal 651), mengatur tentang berakhirnya acara-acara arbitrase.

Pada zaman Hindia Belanda, arbitrase dipakai oleh para pedagang baik sebagai eksportir maupun importir dan pengusaha lainnya. Pada waktu itu ada tiga badan arbitrase tetap yang dibentuk oleh pemerintah Belanda, yaitu badan arbitrase bagi

<sup>66</sup> Munir Fuady, *op.cit.*, hal. 26.

ekspor hasil bumi Indonesia, badan arbitrase tentang kebakaran dan badan arbitrase bagi asuransi kecelakaan.<sup>67</sup>

Kemudian berdasarkan hukum acara perdata golongan penduduk Bumiputera dan Timur Asing, lembaga arbitrase ini dapat dipergunakan pula oleh golongan penduduk Bumiputera dan Timur Asing dalam menyelesaikan perselisihannya, setelah melalui perjanjian sebelumnya. Pasal 377 HIR/705 RBg menentukan bahwa jika orang Bumiputera atau Timur Asing menghendaki perselisihan mereka diputuskan oleh juru pisah atau arbiter, maka mereka wajib menuruti peraturan pengadilan perkara yang berlaku bagi orang Eropa. Jadi, Pasal ini memberikan kemungkinan untuk menyelesaikan sengketa dengan cara mengadakan arbitrase yang diadakan oleh para pihak (orang Bumiputera atau Timur Asing). Adapun pembentukan dan cara kerjanya tunduk atau mengikuti hukum acara perdata orang Eropa sebagaimana termuat dalam Rv.

Dalam Rv, antara lain terdapat ketentuan diperkenankan kepada siapa saja yang terlibat dalam suatu sengketa yang mengenai hak-hak yang berada dalam kekuasaannya untuk melepaskannya, untuk menyerahkan pemutusan sengketa tersebut kepada seorang atau beberapa orang arbiter. Bahkan diperkenankan mengikatkan diri satu sama lain untuk menyerahkan sengketa-sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari kepada pemutusan seorang atau beberapa orang arbiter.

Dengan demikian, sebelum Indonesia merdeka, kita sudah mengenal adanya lembaga arbitrase atau perwasitan sebagai pemutus perselisihan atau sengketa hukum di antara para pihak.

Sesuai dengan isi Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945, maka ketentuan hukum kolonial masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan dan atau belum diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu, hukum acara perdata kita dengan sendirinya masih bersumber pada Reglement Acara Perdata (Reglement op de Rechtsvordering, Staatsblad, 1847:52), Reglemen Indonesia Yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement Staatsblad, 1941:44) dan Reglemen Acara Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Rechtsreglement Buitengewesten Staatsblad, 1927:227). Ketentuan Rv tersebut yang dipakai sebagai dasar pemeriksaan arbitrase di Indonesia setelah merdeka.

Saat ini, penyelenggaraan kekuasaan kehakiman diserahkan kepada badan peradilan dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang

---

<sup>67</sup> Widjaja dan Yani, *op.cit.*, hal. 13.

Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999. hal tersebut merupakan induk dan kerangka umum yang meletakkan dasar dan asas peradilan serta pedoman bagi lingkungan peradilan yang masing-masing diatur dalam undang-undang tersendiri. Dimungkinkannya penyelesaian sengketa di luar peradilan negara dapat dibaca dalam Penjelasan Pasal 3 ayat (1) yang antara lain menyebutkan bahwa penyelesaian perkara di luar pengadilan atas dasar *perdamaian* atau melalui *wasit (arbitrase)* tetap diperbolehkan, akan tetapi putusan arbitrase atau arbitrator hanya mempunyai kekuatan eksekutorial setelah memperoleh izin atau perintah untuk dieksekusi (*executoir*) dari pengadilan.

Sebelumnya melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1950 tentang Susunan, Kekuasaan, dan Jalan Pengadilan Mahkamah Agung Republik Indonesia, pernah disinggung soal arbitrase atau perwasitan. Pada Pasal 15 dan dihubungkan dengan Pasal 108 ditentukan bahwa Mahkamah Agung juga memutuskan pada tingkatan peradilan kedua atas putusan-putusan wasit yang ternyata mengenai nilai harga dua puluh lima rupiah atau lebih. Selanjutnya, menurut Pasal 39 dan Penjelasan dari Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dikatakan di samping tugas dan kewenangan tersebut, Mahkamah Agung dapat diserahi tugas dan kewenangan lain berdasarkan undang-undang, misalnya arbitrase. Dengan demikian, undang-undang yang mengatur mengenai Mahkamah Agung sudah memberikan dasar hukum arbitrase di Indonesia.

Adanya perkembangan dunia usaha dan lalu lintas di bidang perdagangan, baik nasional maupun internasional serta perkembangan hukum pada umumnya, maka peraturan yang terdapat dalam Rv yang dipakai sebagai pedoman arbitrase sudah tidak sesuai lagi. Untuk itu, perlu penyesuaian karena peraturan dagang yang bersifat internasional sudah merupakan kebutuhan *condition sine quo non*, sedangkan hal tersebut tidak diatur di dalam Rv. Baik secara filosofis maupun substantif sudah saatnya hal ini dilaksanakan.

Perubahan mendasar tersebut, kemudian diwujudkan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Undang-Undang ini selain mengatur mengenai arbitrase, ternyata mengatur pula mengenai pilihan penyelesaian sengketa lainnya. Adapun falsafah yang melatarbelakangi pengesahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tersebut, yakni:

- a. bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, penyelesaian sengketa di samping dapat diajukan ke peradilan umum juga *terbuka kemungkinan* diajukan melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa;
- b. bahwa peraturan perundang-undangan yang kini berlaku untuk penyelesaian sengketa melalui arbitrase *sudah tidak sesuai* lagi dengan perkembangan dunia usaha dan hukum pada umumnya;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan dan alasan-alasan tersebut, maka *perlu membentuk* Undang-Undang tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Dengan berlakunya undang-undang tersebut, dengan sendirinya ketentuan-ketentuan yang mengatur arbitrase yang ada dinyatakan tidak berlaku lagi. Sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 81 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang berbunyi :

"Pada saat undang-undang ini mulai berlaku, ketentuan mengenai arbitrase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 615 sampai Pasal 651 Reglemen Acara Perdata (Reglement op de Rechtsvordering, Staatsblad, 1847:52) dan Pasal 377 Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*, Staatsblad 1941:44) dan Pasal 705 Reglemen Acara Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Rechtsreglement Buitengewesten, Staatsblad, 1927:227), dinyatakan tidak berlaku".

Adapun hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 ini, dapat dikelompokkan ke dalam sepuluh bab yang diwujudkan dalam 82 Pasal dan 7 bagian, dengan cakupan materi sebagai berikut:

- a. ketentuan umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 5);
- b. alternatif penyelesaian sengketa (Pasal 6);
- c. syarat arbitrase, pengangkatan arbiter, dan hak ingkar (Pasal 7 sampai dengan Pasal 26);
- d. acara yang berlaku di hadapan majelis arbitrase (Pasal 27 sampai dengan Pasal 51);
- e. pendapat dan putusan arbitrase (Pasal 52 sampai dengan Pasal 58);
- f. pelaksanaan putusan arbitrase (Pasal 59 sampai dengan Pasal 72);
- g. berakhirnya tugas arbiter (Pasal 73 sampai dengan Pasal 77);
- h. ketentuan peralihan (Pasal 78 sampai dengan Pasal 79);
- i. ketentuan penutup (Pasal 80 sampai dengan Pasal 82);

j. dilengkapi dengan Penjelasan Umum dan Penjelasan Pasal Demi Pasal.

Dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, maka kedudukan dan kewenangan dari arbitrase di Indonesia sudah semakin jelas dan kuat. Dalam hukum adat juga dikenal adanya badan-badan pemutus yang dalam bekerjanya menggunakan prinsip-prinsip musyawarah. Badan-badan pemutus secara adat ini menggunakan juga prinsip-prinsip yang serupa dengan prinsip-prinsip penyelesaian sengketa alternatif yang modern. Contohnya, Tuha Puet dalam masyarakat Aceh, Kerapatan Adat Negeri di Minangkabau.<sup>68</sup>

### 3. LANDASAN HUKUM ARBITRASE DI INDONESIA

Dengan keluarnya Undang-Undang No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tersebut, maka kedudukan dan kewenangan dari arbitrase di Indonesia sudah semakin jelas dan kuat. Bagaimana kedudukan, kewenangan, prosedur, kekuatan putusan dan lain-lain hal yang berkenaan dengan arbitrase sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Arbitrase No. 30 Tahun 1999 tersebut akan sudah diuraikan dalam bagian-bagian lain dari buku ini.

Dari mukadimah dari undang-undang arbitrase baru 1999, dikemukakan bahwa alasan untuk membuat suatu undang-undang arbitrase yang baru bahwa ternyata peraturan mengenai arbitrase sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan dunia usaha dan hukum pada umumnya. Dinyatakan pula bahwa sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku sekarang, penyelesaian sengketa perdata di samping melalui peradilan umum biasa sehari-hari, juga dapat diajukan melalui arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternative Dispute Resolution*).<sup>69</sup>

### 4. JENIS ARBITRASE

Klausula arbitrase harus memuat pernyataan apakah arbitrase akan dilakukan secara lembaga/institusional atau ad hoc, disertai pernyataan aturan-aturan prosedural yang akan berlaku.<sup>70</sup> Berarti ada dua jenis arbitrase, yang dapat dipilih para pihak untuk menyelesaikan sengketanya. Kedua jenis arbitrase tersebut, yaitu arbitrase ad

<sup>68</sup> Munir Fuady, *loc.cit.*, hal. 31.

<sup>69</sup> Sudargo Gautama, *Undang-Undang Arbitrase Baru 1999*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hal. 26.

<sup>70</sup> Gary Goodpaster, Felix Oentoeng Soebagio dan Fatmah Jatim, "Arbitrase di Indonesia: Beberapa Contoh Kasus dan Pelaksanaan dalam Praktik", dalam *Arbitrase di Indonesia*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995), hal. 25.

hoc (volunter) dan arbitrase institusional, yang sama-sama mempunyai wewenang untuk mengadili dan memutus sengketa atau perselisihan yang terjadi antara para pihak yang mengadakan perjanjian di bidang perdagangan.<sup>71</sup>

Perbedaan di antara kedua jenis arbitrase ini terletak pada terkoordinasi atau tidak terkoordinasi. Sedang arbitrase institusional adalah suatu arbitrase yang dikoordinasikan oleh suatu lembaga.<sup>72</sup>

#### 4.1. Arbitrase Ad Hoc

Jenis arbitrase ad hoc disebut juga sebagai arbitrase *volunter*. Ketentuan dalam *Reglement Rechtvordering* mengenal adanya lembaga arbitrase *ad hoc*. Arbitrase *ad hoc* adalah arbitrase yang dibentuk khusus untuk menyelesaikan atau memutus perselisihan tertentu, atau dengan kata lain arbitrase ad hoc bersifat insidental.<sup>73</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, pengertian arbitrase *ad hoc* diadakan dalam hal terdapat kesepakatan para pihak dengan mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri untuk menunjuk seorang arbiter atau lebih dalam rangka penyelesaian sengketa para pihak.<sup>74</sup> Akan tetapi, pengajuan permohonan kepada pengadilan negeri bukan sebagai syarat mutlak untuk para pihak dalam menentukan arbiter yang akan menyelesaikan sengketanya.

Untuk mengetahui dan menentukan apakah arbitrase yang disepakati para pihak adalah jenis arbitrase *ad hoc*, dapat dilihat dari rumusan klausul *pactum de compromittendo* atau kata kompromis yang menyatakan bahwa perselisihan akan diselesaikan oleh arbitrase yang berdiri sendiri di luar arbitrase institusional. Dengan kata lain, jika klausul menyebutkan bahwa arbitrase yang akan menyelesaikan perselisihan adalah arbitrase perorangan, jenis arbitrase yang disepakati adalah arbitrase *ad hoc*. Ciri pokok arbitrase *ad hoc* adalah penunjukan para arbiternya secara perorangan.<sup>75</sup>

Pada prinsipnya, arbitrase *ad hoc* tidak terikat atau terkait dengan salah satu badan arbitrase. Para arbiternya ditentukan sendiri dengan kesepakatan para pihak.

<sup>71</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Arbitrase Nasional*, (Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2002), hal. 28.

<sup>72</sup> R. Subekti, *op.cit.*, hal. 7.

<sup>73</sup> Pasal 615 Ayat (1) Rv.

<sup>74</sup> Pasal 13 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999.

<sup>75</sup> M. Yahya Harahap, *op.cit.*, hal 150.

Karena arbitrase *ad hoc* tidak terkait dengan salah satu badan arbitrase, dapat dikatakan jenis arbitrase ini tidak memiliki aturan atau cara tersendiri mengenai tata cara pemeriksaan sengketa. Dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 terdapat syarat untuk dapat ditunjuk atau diangkat sebagai arbiter, antara lain :

- (a) cakap melakukan tindakan hukum;
- (b) berumur paling rendah 35 tahun;
- (c) tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai derajat kedua dengan salah satu pihak bersengketa;
- (d) tidak mempunyai kepentingan finansial atau kepentingan lainnya atas putusan arbitrase; dan
- (e) memiliki pengalaman serta menguasai secara aktif bidang pekerjaan paling sedikit selama 15 tahun.

Arbiter yang ditunjuk oleh para pihak dalam penyelesaian sengketa melalui arbitrase *ad hoc* harus memenuhi persyaratan penunjukan dan pengangkatan arbiter seperti di atas. Yang menjadi pertanyaan penting di sini adalah di mana para pihak atau pengadilan menunjuk arbiter-arbiter yang memiliki persyaratan tersebut? Di lembaga arbitrase institusional atau lembaga penyedia jasa arbiter lainnya. Hal ini yang belum diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999.

#### 4.2. Arbitrase Institusional

Arbitrase institusional (*institutional arbitration*) merupakan lembaga atau badan arbitrase yang bersifat permanen sehingga disebut "*permanent arbitral body*". Arbitrase institusional sengaja didirikan untuk menangani sengketa yang mungkin timbul bagi mereka yang menghendaki penyelesaian di luar pengadilan. Arbitrase ini merupakan wadah yang sengaja didirikan untuk menampung perselisihan yang timbul dari perjanjian.<sup>76</sup>

Pihak-pihak yang ingin penyelesaian perselisihannya dilakukan oleh arbitrase dapat memperjanjikan bahwa keputusan akan diputus oleh arbitrase institusional yang bersangkutan.

Arbitrase institusional tetap berdiri meskipun perselisihan yang ditangani telah selesai diputus. Sebaliknya, arbitrase *ad hoc* akan bubar dan berakhir keberadaannya setelah sengketa yang ditangani selesai diputus. Selain hal-hal yang diutarakan di atas,

<sup>76</sup> *Ibid.*, hal 151.

dalam pendirian arbitrase institusional sebagai badan yang bersifat permanen, sekaligus juga disusun organisasinya serta ketentuan-ketentuan tentang tata cara pengangkatan arbiter dan tata cara pemeriksaan persengketaan.

Seperti yang sudah dijelaskan, arbitrase institusional merupakan badan (body) atau lembaga (institusional) yang sengaja didirikan sebagai wadah permanen. Jika pendiriannya hanya untuk kepentingan suatu bangsa atau negara, arbitrase institusional tersebut dinamakan bersifat nasional.

Ruang lingkup keberadaan dan yurisdiksi arbitrase institusional yang bersifat nasional hanya meliputi kawasan negara yang bersangkutan, misalnya Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Ruang lingkup keberadaan dan yurisdiksi BANI hanya meliputi kawasan Indonesia. Akan tetapi, meskipun BANI bersifat nasional, bukan berarti ia hanya berfungsi menyelesaikan sengketa-sengketa yang berkadar nasional, melainkan juga menyelesaikan sengketa-sengketa yang berbobot internasional, asal hal itu diminta dan disepakati oleh para pihak.<sup>77</sup>

Di samping jenis arbitrase institusional yang bersifat nasional, ada juga arbitrase institusional yang berwawasan internasional. Badan-badan arbitrase internasional yang ada dan sudah lama didirikan, antara lain *Court of Arbitration of The International Chamber of Commerce* yang disingkat (ICC), dan *The International Centre for Investment Disputes* (ICSID).<sup>78</sup>

## 5. PENGANGKATAN ARBITER

### 5.1. Persyaratan Arbiter

Pada prinsipnya siapa saja dapat menjadi arbiter asal mempunyai keahlian yang diharapkan untuk menyelesaikan sengketa yang sedang terjadi. Seorang arbiter bisa seorang ahli hukum, bisa juga seorang yang ahli bidang tertentu.<sup>79</sup>

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, yang mengatur persyaratan arbiter. Orang yang dapat ditunjuk atau diangkat sebagai arbiter harus memenuhi syarat:

- a. Cakap melakukan tindakan hukum;
- b. Berumur paling rendah 35 tahun;

<sup>77</sup> Suyud Margono, *op.cit.*, hal. 125.

<sup>78</sup> Ibid.

<sup>79</sup> Munir Fuady, *Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal 67.

- c. Tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai dengan derajat kedua dengan salah satu pihak bersengketa;
- d. Tidak mempunyai kepentingan finansial atau kepentingan lain atas putusan arbitrase; dan
- e. Memiliki pengalaman serta menguasai secara aktif di bidangnya paling sedikit 15 tahun.”

Seorang hakim, jaksa, panitera dan pejabat peradilan lainnya dilarang ditunjuk atau diangkat sebagai arbiter. Hal ini dimaksudkan agar terjamin adanya objektivitas dalam pemeriksaan serta pemberian putusan oleh arbiter atau majelis arbitrase.

Mengenai jumlah arbiter, bisa seorang saja yang merupakan arbiter tunggal, atau bisa beberapa orang saja yang merupakan majelis arbitrase yang akan bertugas menyelesaikan sengketa melalui arbitrase. Sistem Arbiter ini dapat<sup>80</sup> kita lihat dari rumusan pengertian arbiter yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, yang berbunyi sebagai berikut:

”Arbiter adalah seorang atau lebih yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa atau yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri atau oleh lembaga arbitrase, untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu yang diserahkan penyelesaiannya melalui arbitrase.”

Hal ini berdasarkan Pasal 12 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang berbunyi sebagai berikut:

”Hakim, jaksa, panitera dan pejabat peradilan lainnya tidak dapat ditunjuk atau diangkat sebagai arbiter”.

Mengenai jumlah arbiter, bisa seorang saja yang merupakan arbiter tunggal, atau bisa beberapa orang saja yang merupakan majelis arbitrase yang akan bertugas menyelesaikan sengketa melalui arbitrase

Sweet dan Maxwell dalam bukunya *International Arbitration Law Review* mengemukakan dalam menentukan berapa orangkah yang sebaiknya menjadi arbiter dalam satu kasus, apakah tiga orang ataukah cukup satu orang, beberapa faktor di bawah ini patut dipertimbangkan. Faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut:

---

<sup>80</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Undang-Undang Nomor 30, LN No. 138 tahun 1999, TLN No. 3872.

- a. jumlah yang dipersengketakan;
- b. kompleksitas klaim;
- c. nasionalitas dari para pihak;
- d. kebiasaan dagang yang relevan atau bisnis atau profesi yang terlibat dalam sengketa;
- e. ketersediaan arbiter yang layak;
- f. tingkat urgensi dari kasus yang bersangkutan.<sup>81</sup>

## 5.2. Tata Cara Pengangkatan Arbiter

Terdapat beberapa cara pengangkatan arbiter yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999.

### a. Penunjukan oleh para pihak

Cara pertama, pengangkatan arbiter dilakukan berdasarkan penunjukan para pihak, baik itu melalui akta de compromittendo maupun melalui akta compromise. Dalam perjanjian arbitrasenya, selain memuat ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pengangkatan arbiter, para pihak juga dapat menyepakati penunjukan arbiter beserta sistemnya yang akan bertugas untuk menyelesaikan sengketa para pihak. Jumlah arbiternya bisa seorang atau beberapa orang asalkan dalam jumlah ganjil.

Tata cara penunjukan arbiter yang ditentukan para pihak dalam perjanjian, merupakan cara yang paling baik dan efektif. Cara ini akan menghindari para pihak dari perbedaan pendapat mengenai penunjukan arbiter maupun mengenai jumlah arbiter. Dengan cara ini, proses pengangkatan arbiter dan pembentukan majelis arbiter akan lebih mulus, sehingga fungsi dan kewenangan pemeriksaan dan penyelesaian persengketaan, mungkin akan lebih cepat diselesaikan.<sup>82</sup>

Seandainya para pihak belum menentukan cara penunjukan arbiter, sebelum maupun sesudah sengketa terjadi, para pihak masih diberi kesempatan untuk memilih arbiter secara langsung. Cara seperti ini, disimpulkan dari bunyi Pasal 13 ayat (1) berbunyi sebagai berikut :

”Dalam hal para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai pemilihan arbiter atau tidak ada ketentuan yang dibuat mengenai pemilihan arbiter, maka Ketua Pengadilan Negeri menunjuk arbiter atau Majelis Arbitrase”.

<sup>81</sup> *Ibid.*, hal. 68

<sup>82</sup> M. Yahya Harahap, *op.cit.*, hal 160.

Dari bunyi pasal ini jelaslah bahwa undang-undang masih memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menentukan sendiri arbiternya, walaupun setelah sengketa terjadi. Kalau tidak tercapai kesepakatan mengenai siapa yang menjadi arbiter, maka para pihak dapat meminta bantuan Ketua Pengadilan Negeri untuk menunjuk arbiternya.

**b. Penunjukan oleh hakim**

Cara pengangkatan arbiter dengan penunjukan oleh hakim atau Ketua Pengadilan Negeri ini diatur dalam Pasal 13, 14 ayat (3), dan Pasal 15 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999

**6. PROSEDUR ARBITRASE DI INDONESIA**

Sesuai dengan Undang-Undang Arbitrase, prosedur arbitrase dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- a. persetujuan arbitrase harus dimuat dalam suatu dokumen (tertulis) yang ditandatangani oleh para pihak yang bersengketa atau dalam bentuk akta notaris bila para pihak tidak dapat menandatangani;
- b. jumlah arbiter harus ganjil. Penunjukan 2 (dua) arbiter dilakukan oleh para pihak yang memiliki wewenang untuk memilih dan menunjuk arbiter yang ketiga yang nantinya bertindak sebagai ketua majelis arbitrase. Arbiter yang ditunjuk atau diangkat tersebut dapat menerima atau menolak penunjukan atau pengangkatan tersebut. Dalam hal arbiter telah menyatakan menerima penunjukan atau pengangkatannya tidak dapat menarik diri, kecuali atas persetujuan para pihak;
- c. pengajuan permohonan arbitrase harus dilakukan secara tertulis dengan cara menyampaikan surat tuntutan kepada arbiter atau majelis arbitrase yang memuat sekurang-kurangnya nama lengkap dan tempat tinggal atau tempat kedudukan para pihak; uraian singkat tentang sengketa yang disertai dengan lampiran bukti-bukti dan isi tuntutan yang jelas;
- d. kemudian, salinan surat tuntutan dari pemohon tersebut disampaikan kepada termohon dengan disertai perintah bahwa termohon harus menanggapi dan memberikan jawabannya secara tertulis dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak diterimanya salinan tuntutan tersebut oleh termohon, selanjutnya diteruskan kepada pemohon. Bersamaan dengan itu, arbiter atau ketua majelis arbitrase akan memerintahkan kepada para pihak atau kuasa mereka menghadap di

muka sidang arbitrase yang ditetapkan paling lama 14 (empat belas) hari terhitung mulai dari dikeluarkannya perintah itu;

- e. penyelesaian sengketa melalui arbitrase dapat juga dilakukan dengan menggunakan lembaga arbitrase nasional atau internasional berdasarkan kesepakatan para pihak, yang dilakukan menurut peraturan dan acara dari lembaga yang dipilih, kecuali ditetapkan lain oleh para pihak. Para pihak diberikan kebebasan menentukan acara arbitrase yang akan digunakan dalam pemeriksaan sengketa arbitrase sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Arbitrase. Bila para pihak tidak menentukan sendiri ketentuan mengenai acara arbitrase yang akan digunakan dalam pemeriksaan dan arbiter atau majelis arbitrasenya telah terbentuk, maka semua sengketa penyelesaiannya diserahkan kepada arbiter atau majelis arbitrase menurut tata cara yang diatur dalam Undang-Undang Arbitrase;
- f. pemeriksaan sengketa arbitrase harus dilakukan secara tertulis, terkecuali bila disetujui para pihak atau dianggap perlu oleh arbiter atau majelis arbitrase, pemeriksaan sengketa arbitrase dapat dilakukan secara lisan. Semua pemeriksaan sengketa oleh arbiter atau majelis arbitrase dilakukan secara tertutup;
- g. dalam sidang pertama, arbiter atau majelis arbitrase terlebih dahulu mengusahakan perdamaian di antara para pihak yang bersengketa. Bila usaha perdamaian tercapai, maka arbiter atau majelis arbitrase membuat suatu akta perdamaian yang final dan mengikat para pihak dan memerintahkannya untuk memenuhi ketentuan perdamaian tersebut. Sebaliknya, bila usaha perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan terhadap pokok sengketa akan dilanjutkan;
- h. pemeriksaan atas sengketa harus diselesaikan dalam waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari sejak arbiter atau majelis arbitrase terbentuk. Jangka waktu ini dapat diperpanjang dengan persetujuan para pihak dan hal ini diperlukan;
- i. atas perintah arbiter atau majelis arbitrase atau atas permintaan para pihak dapat dipanggil seorang atau lebih atau seorang saksi ahli untuk didengar keterangannya, yang sebelumnya di sumpah. Arbiter atau majelis arbitrase juga dapat meminta bantuan seorang atau lebih saksi ahli untuk memberikan keterangan tertulis mengenai suatu persoalan khusus yang berhubungan dengan pokok sengketa, yang selanjutnya diteruskan kepada para pihak agar dapat ditanggapi secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Bila terdapat hal yang kurang jelas, atas permintaan para pihak yang berkepentingan, saksi ahli tersebut dapat didengar keterangannya di muka sidang arbitrase dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya;

- j. putusan arbiter atau majelis arbitrase diambil berdasarkan ketentuan hukum atau berdasarkan keadilan dan kepatutan. Para pihak berhak menentukan pilihan hukum yang akan berlaku terhadap penyelesaian sengketa yang mungkin timbul atau telah timbul antara para pihak. Putusan tersebut harus diucapkan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah pemeriksaan ditutup;
- k. Putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak;
- l. Selanjutnya, putusan arbitrase tersebut didaftarkan oleh arbiter atau kuasanya kepada kepanitera Pengadilan Negeri setempat dengan diberikan catatan dan tanda tangan pada bagian akhir atau di pinggir putusan oleh Panitia Pengadilan Negeri dan arbiter atau kuasanya yang menyerahkan. Catatan tersebut merupakan akta pendaftaran.

## **7. KASUS ARBITRASE PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 750 K/PDT.SUS/2009**

Kasus Bapak Hendra Susanto selaku Konsumen melawan PT. Nusuno Karya selaku Pelaku Usaha.

### **1. Kasus Posisi**

1. Bapak Hendra Susanto selaku Konsumen telah menandatangani Surat Perjanjian Jual-Beli No. 093-NK/SP/SPJB/LG/VIII/2007 (SPJB) tanggal 24 Juli 2007, atas 1 (satu) unit rumah di Puri Pakujaya Regency Blok H-10, dan pencairan dana dari Bank Niaga ke Pelaku Usaha telah diterima tanggal 27 Juli 2007, tetapi pelaksanaan pembangunan rumah baru dilaksanakan pada bulan Nopember 2007 atau 4 (empat) bulan setelah akad kredit;
2. Diskon khusus tambahan 10% (sepuluh persen) atau sebesar Rp. 19.300.000,- (sembilan belas juta tiga ratus ribu rupiah) dari sisa kredit sebesar Rp. 193.000.000,- (seratus sembilan puluh tiga juta rupiah), jika sisa pembayaran uang muka lunas sebelum akhir September 2007 tidak diberikan kepada Konsumen;
3. Berdasarkan Surat Keluhan Konsumen ke Pelaku Usaha tanggal 4 September 2007, bahwa pembangunan rumah akan diselesaikan selama 5 (lima) bulan atau bulan Januari 2008 tetapi Pelaku Usaha ingkar janji;

4. Konsumen membuat kesepakatan kesanggupan penyelesaian rumah kembali dengan Project Manager bahwa rumah akan selesai tanggal 11 April 2008, tetapi Pelaku Usaha ingkar janji;
5. Berdasarkan Surat Keluhan Konsumen ke Pelaku Usaha tanggal 22 April 2008, dijanjikan kembali oleh Pelaku Usaha, tanggal 7 Mei 2008 rumah harus selesai, tetapi Pelaku Usaha ingkar janji;
6. Bahwa sesuai SPJB tanggal 24 Juli 2007, penyelesaian pembangunan rumah paling lama 10 (sepuluh) bulan sejak tanggal SPJB, seharusnya pembangunan rumah selesai tanggal 24 Mei 2008, tetapi Pelaku Usaha tetap ingkar janji;
7. Bahwa berdasar surat dari YLKI Nomor 119/PNG/YLKI/2008, tanggal 3 Juli 2008 ke Pelaku Usaha, perihal Pengaduan Konsumen, YLKI meminta penjelasan dari Pelaku Usaha tentang hal-hal yang disebutkan di atas;
8. Bahwa berdasar Berita Acara Serah Terima Kunci Nomor 0688-NK/VII/2008, tanggal 14 Juli 2008, Pelaku Usaha menyerahkan rumah beserta kunci kepada Konsumen;
9. Bahwa berdasar surat dari Kuasa Hukum Pelaku Usaha ke Konsumen, tanggal 2 Agustus 2008, Pelaku Usaha menolak Surat Kesepakatan Berita Acara Serah Terima Kunci Nomor 001-HS/VII/2008 yang diberikan oleh Konsumen kepada Pelaku Usaha;
10. Bahwa berdasar Formulir Permohonan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor Register: 186/REG/BPSK-DKI/VIII/08 tanggal 20 Agustus 2008 Konsumen mengadukan masalahnya ke BPSK;
11. Bahwa berdasar Berita Acara Pra Sidang tanggal 23 September 2008, cara penyelesaian sengketa yang dipilih oleh Konsumen dan Pelaku Usaha dengan cara Mediasi;
12. Bahwa setelah diadakan sidang beberapa kali, tidak tercapai kesepakatan, maka berdasar Pemilihan Cara Penyelesaian Sengketa Nomor 040/PCP/BPSK-DKI/I/09 tanggal 5 Januari 2009, Konsumen dan Pelaku Usaha sepakat untuk menyelesaikan sengketa konsumen dengan cara Arbitrase.

#### **Putusan Arbitrase di BPSK**

Nomor 042/A/BPSK-DKI/IV/2009;

Tanggal 7 April 2009;

Demi Keadilan berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa; :  
**BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN PROVINSI DKI JAKARTA**

**Tentang**  
**ARBITRASE**

Majelis BPSK Provinsi DKI Jakarta yang menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

**Antara**

Hendra Susanto (Konsumen) alamat Jl. Palapa II Blok A 85/26, Pinang Indah, Tangerang, Banten, selaku PENGGUGAT

**Melawan**

PT. Nusuno Karya (Pelaku Usaha) (Drs. Cipto Sulistio - DIRUT) alamat Jl. Raya Jati Waringin, Nomor 9, Lantai 2, Pangkalan Jati, Jakarta Timur, selaku TERGUGAT  
 Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta:

1. Telah menunjuk langsung Panitera oleh Ketua BPSK Provinsi DKI Jakarta, Nomor 237/PR/BPSK-DKI/VIII/08 tanggal 3 September 2008;
2. Telah membaca Surat Kesepakatan Para Pihak tentang Pemilihan Cara Penyelesaian Sengketa dengan Cara Arbitrase Nomor 040/PCP/BPSK-DKI/I/09 tertanggal 5 Januari 2009;
3. Telah membaca Surat Kesepakatan Pemilihan Arbiter Nomor 041/PA/BPSK-DKI/2009 tertanggal 5 Januari 2009, yang telah memilih Arbiter dan Ketua Majelis;
4. Telah membaca Surat Penunjukan Majelis Arbitrase Nomor 236/PM/BPSK-DKI/I/2009 tertanggal 12 Januari 2009;
5. Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;
6. Telah membaca surat-surat bukti Penggugat dan Tergugat;
7. Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat;
8. Telah mengupayakan untuk mendamaikan Penggugat dan Tergugat tetapi tidak berhasil.

**Tentang Duduk Perkaranya**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya di BPSK Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 20 Agustus 2008 dengan Nomor Registrasi 186/REG/BPSK-DKI/VIII/08 dan telah mengemukakan gugatannya sebagai berikut:

**Universitas Indonesia**

1. Bahwa Penggugat telah melakukan kesepakatan dengan Tergugat yang tertulis dalam Perjanjian Jual-Beli Perumahan Puri Pakujaya Regency Blok H No. 10 Tipe 39/117 dan Surat Perjanjian Jual-Beli No. 093-NK/SP/SPJB/LG/VIII/2007 tertanggal 24 Juli 2007;
2. Bahwa pada tanggal 20 April 2008 Penggugat telah melakukan survei ke lokasi rumah dan sebelumnya juga melakukan survei pada tanggal 18 Pebruari 2008, pembangunan rumah Penggugat ternyata jauh dari apa yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat;
3. Bahwa Hak Konsumen sebagai pelanggan yang belum dibayarkan sampai saat ini sebesar Rp. 19.300.000,- (sembilan belas juta tiga ratus ribu rupiah), ini sebagai bonus tambahan 10% (sepuluh persen) dari sisa kredit Rp. 193.000.000,- (seratus sembilan puluh tiga juta rupiah);
4. Bahwa Pihak Penggugat berdasarkan Berita Acara Sidang tanggal 4 November 2008 meminta pembayaran cash back kepada Tergugat yang sebelumnya Rp. 14.300.000,- (empat belas juta tiga ratus ribu rupiah) menjadi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
5. Bahwa Penggugat juga mengajukan tuntutan perbaikan-perbaikan rumah antara lain:
  - a. Tembok miring pada ruang utama untuk diperbaiki;
  - b. Pembuangan air kotor agar dipindahkan tidak melalui kamar utama;
  - c. Finishing/Pemasangan keramik kamar mandi diperbaiki dengan menggunakan knat yang seragam/sejenis;
  - d. Perbaikan dan finishing carport;
  - e. Perbaikan jarak antara genting bangunan pertama dan kedua sehingga memungkinkan untuk dilewati orang dewasa;
  - f. Struktur bangunan belakang untuk konstruksi dua lantai;
  - g. Belum terbitnya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan pembayaran cash back.
6. Bahwa selanjutnya telah terjadi hal-hal selama dalam proses penyelesaian sengketa konsumen, sebagaimana yang termaksud dalam Berita Acara Persidangan tersebut merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini;

#### **Tentang Hukumnya**

1. Menimbang bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah seperti tersebut diatas;

**Universitas Indonesia**

2. Menimbang bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan gugatan Penggugat, terlebih dahulu Majelis mempertimbangkan kewenangan Majelis BPSK menyelesaikan sengketa antara kedua belah pihak yang bersengketa;
3. Menimbang bahwa yang dimaksud dengan sengketa konsumen yang menjadi kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) adalah sengketa antara Pelaku Usaha dengan Konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan dan/atau yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang/jasa;
4. Menimbang bahwa sengketa antara Penggugat yang berdomisili di Jalan Palapa II Blok A 85/26, Pinang Indah, Tangerang, Banten, dengan Tergugat PT. Nusuno Karya, alamat Jalan Raya Jati Waringin Nomor 9, Lantai 2, Pangkalan Jati, Jakarta Timur, bermula dari adanya transaksi ekonomi dengan obyek transaksi berupa pembelian rumah di Puri Pakujaya Regency, Type 39/117 di Blok H/10;
5. Menimbang kesepakatan Perjanjian Pembangunan Rumah Blok H/10 di Puri Pakujaya Regency antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 11 Februari 2008;
6. Menimbang bahwa adanya tuntutan Konsumen mengenai ketidaksesuaian standar mutu bangunan sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan tentang duduk perkara dalam persidangan-persidangan BPSK, Kuasa Hukum Tergugat mengakui terbukti dengan adanya janji untuk memperbaiki rumah, namun sampai perkara ini diputus, janji-janji tersebut tidak pernah dilaksanakan;
7. Menimbang bahwa dengan adanya janji-janji Tergugat untuk memperbaiki mutu pekerjaan dan kekurangan-kekurangan yang diklaim Penggugat sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan, maka menurut Majelis adalah patut mengabulkan tuntutan Penggugat untuk memerintahkan Tergugat melaksanakan perbaikan-perbaikan atas bangunan rumah milik Penggugat sesuai spesifikasi teknis dalam brosur dan bestek yang dijanjikan;
8. Menimbang bahwa tentang janji cash back sebagaimana dijanjikan dalam formulir pemesanan dimana seyogyanya dengan dipenuhinya prestasi dalam formulir pemesanan tersebut maka Konsumen berhak menerima cash back sebesar Rp. 14.300.000,- (empat belas juta tiga ratus ribu rupiah);
9. Menimbang tentang tuntutan cash back tersebut Penggugat menolak memenuhi dengan dalih bahwa Formulir Pemesanan sudah ditingkatkan menjadi Akte Pengikatan Jual-Beli (APJB) dimana soal cash back tidak termasuk dalam klausul-klausul APJB;

Menimbang bahwa apakah penolakan Tergugat sebagaimana diutarakan di atas memenuhi alasan hukum, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Bahwa baik formulir Pemesanan maupun APJB memiliki kedudukan hukum yang sama sebagai dokumen yang mengikat Penggugat dan Tergugat;
2. Bahwa hal-hal yang menjadi perikatan dalam formulir pemesanan tidak serta merta diadopsi dalam APJB mengingat formulir pemesanan merupakan perikatan pra-kontrak yang harus dipatuhi kedua belah pihak;
3. Bahwa sebagai dokumen pra-kontrak terdapat hak dan kewajiban kedua belah pihak secara timbal balik;
4. Bahwa dalam hal salah satu pihak belum memenuhi kewajiban yang menurut dokumen pra-kontrak tetapi kemudian hubungan hukum meningkat kepada kontrak, maka tidak berarti klausul kontrak dalam hal ini APJB secara otomatis menghapuskan hak dan kewajiban yang belum dilaksanakan menurut dokumen pra-kontrak kecuali kontrak yaitu APJB secara tegas menghapuskan hak dan kewajiban dalam pra-kontrak.

Menimbang bahwa dalil Tergugat yang menyatakan bahwa dengan ditanda tangannya APJB, maka hal-hal yang diatur dalam formulir pemesanan menjadi tidak berlaku, tidak dapat dibenarkan secara hukum dan oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang bahwa karena alasan Tergugat ditolak maka Majelis berpendapat bahwa hak Penggugat untuk memperoleh cash back sebesar Rp. 14.300.000,- (empat belas juta tiga ratus ribu rupiah) dari Tergugat patut dikabulkan;

Menimbang bahwa atas jumlah cash back sebesar Rp. 14.300.000,- (empat belas juta tiga ratus ribu rupiah), Penggugat telah bersedia menerima pembayaran hanya Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga Majelis berpendapat itikad baik Penggugat harus dihargai dan untuk itu patut menghukum Tergugat untuk memenuhi kewajibannya membayar cash back kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Menimbang dan memperhatikan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Perundang-undangan lainnya, Majelis Arbitrase BPSK Provinsi DKI Jakarta dalam perkara ini:

#### **Memutuskan**

1. Menerima gugatan Penggugat sebagian;

2. Menghukum tergugat untuk melaksanakan perbaikan-perbaikan atas bangunan rumah milik Penggugat sesuai spesifikasi teknis dalam brosur dan bestek yang dijanjikan;
3. Menghukum Tergugat membayar cash back sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat.

Dengan demikian diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis pada hari Kamis tanggal 22 Januari 2009, dan Rapat Majelis yang dilakukan pada hari Selasa tanggal 24 Maret 2009, oleh kami Ir. Mursalim Muhaiyang, SMI. sebagai Ketua Majelis, Ir. Tri Wibowo S. MBA. dan P.L. Tobing, S.H., M.H. masing-masing sebagai anggota Majelis.

Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan pada hari Selasa tanggal 7 April 2009 oleh Majelis Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta tersebut, dan didampingi oleh Muchri Muhadjir sebagai Panitera, dengan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat yang diwakili oleh Kuasanya.

#### **Pelaku Usaha Keberatan**

Bahwa Pelaku Usaha keberatan atas putusan BPSK Provinsi DKI Jakarta, tentang putusan Arbitrase Nomor 042/A/BPSK-DKI/VI/2009, tanggal 7 April 2009;

Bahwa Pelaku Usaha melalui Surat Permohonannya tertanggal 18 Mei 2009, No. 99/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

#### **Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur**

Nomor 99/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim;

#### **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara permohonan antara :

1. Drs. CIPTO SULISTIO, selaku Direktur PT. Nusuno Karya, beralamat di Jalan Raya Jatiwaringin No. 9A, Lt. 2, Pangkalan Jati, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Pemohon;

Lawan

1. BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK) PROVINSI DKI JAKARTA, beralamat di Jalan Raya Kalimalang Kav. Agraria Blok E No. 5, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Termohon;
2. HENDRA SUSANTO, Konsumen, beralamat di Jalan Palapa II Blok A 85/26, Pinang Indah, Tangerang, selanjutnya disebut sebagai Termohon;

### **Pertimbangan Hukum**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan :

Menimbang, bahwa baik Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta dalam suratnya tanggal 1 Juni 2009 maupun Termohon Hendra Susanto (Konsumen) dalam jawabannya mengajukan eksepsi tentang Kewenangan Pengadilan Negeri, yaitu :

Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili perkara ini karena yang berwenang adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Konsumen, sehingga Pengadilan Negeri Tangerang yang berwenang;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Pengadilan Negeri berpendapat bahwa pasal 56 ayat (2) jo Pasal 57 dan Pasal 58 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen jo Pasal 3 ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), maka permohonan tentang keberatan ini harus diajukan ke tempat tinggal Konsumen, yaitu Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Pengadilan Negeri Jakarta Timur menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili permohonan ini dan menyatakan permohonan Pemohon tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi Pemohon dikabulkan dan ongkos perkara dibebankan kepada Pemohon;

Memperhatikan ketentuan pasal 56 ayat (2) jo Pasal 57 dan Pasal 58 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen jo Pasal 3 ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2006;

### **Mengadili**

1. Mengabulkan eksepsi Para Termohon;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili permohonan Pemohon;

3. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara yang hingga putusan ini berjumlah Rp. 341.000,- (tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada hari Senin, tanggal 15 Juni 2009 (15-06-2009), oleh kami : H. SYAMSUL BAHRI BORUT, S.H., M.H., sebagai Hakim ketua, H. AMRON SODIK, S.H., dan MAHFUD SAIFULLAH, S.H., masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 18 Juni 2009 (18-06-2009) oleh Hakim Ketua, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh J. RICARDO H.M., S.H., selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Pemohon dan Termohon Hendra Susanto (Konsumen), tanpa dihadiri oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta.

#### **Pemohon Mengajukan Kasasi**

Bahwa Pemohon telah mengajukan permohonan keberatan di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sesudah putusan diucapkan pada tanggal 18 Juni 2009, kemudian terhadapnya oleh Pemohon dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Juni 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada 1 Juli 2009 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 99/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 1 Juli 2009;

#### **Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia**

Nomor 750 K/PDT.SUS/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara perdata (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. Drs. CIPTO SULISTIO, selaku Direktur PT. Nusuno Karya, beralamat di Jalan Raya Jatiwaringin No. 9A, Lt. 2, Pangkalan Jati, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada SYARIF FADILLAH, S.H., M.H., Advokat, berkantor di

Universitas Indonesia

Jalan Raya Jatiwaringin No. 12, Gedung Alawiyah, Lt. 5 UIA, Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Juni 2009, sebagai Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan;

#### Melawan

1. BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK) PROVINSI DKI JAKARTA, beralamat di Jalan Raya Kalimalang Kav. Agraria Blok E No. 5, Jakarta Timur;
2. HENDRA SUSANTO, Konsumen, beralamat di Jalan Palapa II Blok A 85/26, Pinang Indah, Tangerang, para Termohon Kasasi dahulu para Termohon Keberatan;

#### Pertimbangan Hukum

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili perkara a quo sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PERMA Nomor 1 Tahun 2006;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Drs. CIPTO SULISTIO, selaku Direktur PT. Nusuno Karya tersebut harus ditolak;

Menimbang, oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### Mengadili

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Drs. CIPTO SULISTIO, selaku Direktur PT. Nusuno Karya tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 24 November 2009, oleh Prof. Dr. H. Muchsin, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Maarif, S.H., LL.M, Ph.D. dan H. Muhammad Taufik, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Retno Kustini S.H., M.H, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;



### BAB III PENUTUP

#### A. SIMPULAN

Simpulan yang dapat diberikan berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, adalah sebagai berikut:

1. Proses penyelesaian sengketa konsumen melalui mediasi, merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan, di mana para pihak yang berselisih memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang independen untuk bertindak sebagai mediator-penengah, untuk memperoleh hasil yang saling menguntungkan (*win-win solution*). Apabila Konsumen dan Pelaku Usaha tidak mencapai kata sepakat (*dead lock*) dalam proses mediasi, berdasarkan Pasal 6 ayat 9 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Konsumen dan Pelaku Usaha membuat kesepakatan secara tertulis untuk mengajukan penyelesaian melalui lembaga arbitrase atau arbitrase ad-hoc.
2. Proses penyelesaian sengketa konsumen melalui arbitrase, merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa, untuk mencapai kata sepakat. Apabila Konsumen dan Pelaku Usaha tidak mencapai kata sepakat (*dead lock*) dalam proses arbitrase, Konsumen dan Pelaku Usaha diberi kesempatan menggunakan haknya untuk mengajukan keberatan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan melimpahkan kasus ini ke Pengadilan Negeri di tempat Konsumen yang dirugikan, apabila telah ada penetapan eksekusi dari Pengadilan Negeri, kemudian salah satu pihak keberatan atas keputusan tersebut, dapat mengajukan proses kasasi ke Mahkamah Agung, pengecualian ini

berdasarkan ketentuan pasal 43 ayat (1) Undang-undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Dengan demikian, proses litigasi (*win-lose solution*) merupakan pilihan terakhir dalam proses penyelesaian sengketa antara Konsumen dan Pelaku Usaha.

## B. SARAN

Saran yang dapat diberikan berdasarkan temuan penelitian, adalah sebagai berikut:

1. Proses penyelesaian sengketa konsumen melalui mediasi, merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang harus disosialisasikan, karena memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang independen untuk bertindak sebagai mediator - penengah, akan tetapi tidak mempunyai wewenang untuk mengambil keputusan. Selain itu kelebihan mediasi adalah hemat waktu dan biaya, prosedur tidak berbelit dan keputusan dapat dicapai dalam waktu yang relatif singkat, besar kemungkinannya untuk melaksanakan kesepakatan, sehingga memperoleh hasil yang saling menguntungkan (*win-win solution*) antara Konsumen dan Pelaku Usaha.
2. Proses penyelesaian sengketa konsumen melalui arbitrase, merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang harus disosialisasikan, karena memanfaatkan Arbiter yang bertugas memeriksa dan memberikan putusan arbitrase secara jujur, adil, objektif, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Selain itu kelebihan arbitrase adalah prosedur yang sederhana dan keputusan dapat dicapai dalam waktu yang relatif singkat, hemat waktu dan biaya, Konsumen dan Pelaku Usaha dapat memilih sendiri para arbiter, dan hukum mana yang akan diberlakukan, dijamin kerahasiaan sengketa para pihak, dan keputusan arbitrase merupakan putusan yang mengikat dan langsung dapat dilaksanakan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Abdurrasyid, Priyatna, *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Suatu Pengantar*. Jakarta: PT FIKAHATI ANESKA bekerja sama dengan BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA, 2002.
- Adolf, Huala dan A. Chandrawulan, "Yurisdiksi Badan Arbitrase ICSID." *dalam Varia Peradilan, No. 54, Maret 1990*. Jakarta: Ikatan Hakim Indonesia, 1990.
- Badruzaman, Mariam Darius. *Aneka Hukum Bisnis, Cet.1*. Bandung: Alumni, 1994.
- Black, Henry Campbell. *Black's Law Dictionary*. St. Paul, Minnesota: West Publishing Co., 1998.
- Bodde, Derk and Clarence Morris. *Law in Imperial China*. Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 1973.
- Chan, Jonet B.I. dan John Hagan. *Law and The Chinese in Canada: A Case Study in Ethnic Perceptions on the Law*. Toronto: Center for Criminologi, University of Toronto, 1982.
- Chang, Bin Liu. "Chinese Commercial Law in the Late Ching (1842-1911), Jurisprudence and the Dispute Resolution Process in Taiwan". *Ph.D. Dissertation, University of Washington*, 1983.
- Chung, Li Chang. *The Chinese Gentry: On Their Role in 19<sup>th</sup> Century Chinese Society*. Seattle: University of Washington Press, 1995.
- Elkoury, Frank dan Edna Elkoury. *How Arbitration Works. 9th Ed.* Washington DC: BNA Books, 1995.
- Folsom, Ralph H. *International Business Transactions*. St. Paul, Minnesota: West Publishing Co., 1985.
- Fuady, Munir. *Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- Gautama, Sudargo. *Undang-Undang Arbitrase Baru 1999*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Gifts, Steven H. *Law Dictionary*. New York: Barron's Educational Series Inc., 1984.
- Goodpaster, Gary, Felix Oentoeng Soebagio dan Fatmah Jatim. "Arbitrase di Indonesia: Beberapa Contoh Kasus dan Pelaksanaan dalam Praktik", dalam *Arbitrase di Indonesia*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995.
- Goodpaster, Gary. *Negosiasi dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi*. Jakarta : ELIPS Project, 1993.
- Hadimulyo. *Mempertimbangkan ADR Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan. Cet. Pertama*. Jakarta: ELSAM, 1997.

- Harahap, M. Yahya. *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1997.
- \_\_\_\_\_. *Arbitrase*. Jakarta: Pustaka Kartini, 1991.
- Hussey, M dan A. Supriyani Kardono. *Kertas Kerja Hukum Ekonomi, Hukum dan Lembaga Arbitrase di Indonesia*. Proyek Pengembangan Hukum Ekonomi dan Penyempurnaan Sistem Pengadaan, Kantor Menteri Negara Koordinasi Bidang Ekonomi, Keuangan dan Pengawasan Pembangunan, 1995.
- Kanowitz, Leo. *Alternative Dispute Resolution*. St. Paul, Minnesota: West Publishing Co., 1985.
- Kovach, Kimberlee K. *Mediation Principle and Practise*. St. Paul, Minnesota: West Publishing Co., 1994.
- Kusuma, Mulyana W. "Should Court Annexed Alternative Dispute Resolution Mechanisme Mandatory?" *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Era Hukum, Nomor 1 tahun 1*, tahun 1994.
- Low Sui Pheng. *The Influence of Chinese Philosophies on Mediation and Conciliation in The Far East, Arbitration*. Februari 1996.
- Lubman, Stanley. "Mao and Mediation: Politics and Dispute Resolution in Communist China." *California Law Review* 55, 1967.
- Mamudji, Sri. Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Margono, Suyud. *Alternative Dispute Resolution (ADR) dan Arbitrase*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000.
- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Moore, Christopher W. *The Mediation Process: Practical Strategies for Resolving Conflict*. 3<sup>rd</sup> ed. San Francisco: Jossey-Bass Publisher, 2003.
- Moser, Michael J. *Law and Social Change in a Chinese Community*. New York: Oceana Publications, 1982.
- Muhammad, Abdulkadir. *Pengantar Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1993.
- Nolan-Haley, Jacqueline. *Alternative Dispute Resolution (ADR)*. St. Paul, Minnesota: West Publishing Co., 1992.
- Poerwosutjipto, H.M.N. *Pokok-Pokok Hukum Dagang, Perwasitan, Kepailitan dan Penundaan Pembayaran*. Cet. III. Jakarta: Djambatan, 1992.
- Rajagukguk, Erman. *Arbitrase Dalam Putusan Pengadilan*. Cet.1. Jakarta: Chandra Pratama, 2000.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2004.
- Shofie, Yusuf. *21 Potensi Pelanggaran dan Cara Menegakkan Hak Konsumen*. Jakarta: PIRAC, 2003.

Singer, Linda R. *Settling Disputes Conflict Resolution in Business, Families, and The Legal System*. San Fransisco: West View Press, 1994.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Ed.1. Cet.9. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2007.

Subekti, R. *Arbitrase Perdagangan*. Bandung: Bina Cipta, 1992.

Usman, Rachmadi. *Hukum Arbitrase Nasional*. Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2002.

\_\_\_\_\_. *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2003.

Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen*. UU No. 8, LN No. 42 Tahun 1999, TLN No. 3821.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. UU No. 30, LN No. 138 Tahun 1999, TLN No. 3872.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup*. UU No. 32, LN No. 140 Tahun 2009, TLN No. 5059.

## **C. ARTIKEL**

Cohen. "Chinese Mediation of The Eve of Modernization." *California Law Review* 54, 1996.

Rajagukguk, Erman. "Tradisi Hukum Cina: Negara dan Masyarakat." *Hukum dan Pembangunan, Nomor 1*, Februari 1986

Mamudji, Sri. "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan." *Majalah Hukum Dan Pembangunan* 3 (Juli-September 2004).

## Lampiran 1: Mediasi

1. Fotocopy PPJB Sarusun Kalibata Regency Unit K/10/BJ, antara Konsumen dan Pelaku Usaha No. 00000103, tanggal 12/05/2008;
2. Fotocopy Surat Pengaduan Konsumen ke YLKI tanggal 06/07/2009;
3. Fotocopy Hasil Pertemuan Mediasi antara Konsumen, Pelaku Usaha dan YLKI tanggal 28/07/2009;
4. Fotocopy Resume Kronologis Konsumen yang dibuat oleh Pelaku Usaha;
5. Fotocopy Surat Pengaduan Konsumen ke BPSK tanggal 15/10/2009;
6. Fotocopy Formulir Permohonan Penyelesaian Sengketa Konsumen ke BPSK No. Register 265/REG/BPSK-DKI/X/09 tanggal 15/10/2009;
7. Fotocopy Kesepakatan Mediasi antara Konsumen dan Pelaku Usaha No. Register 265/REG/BPSK-DKI/X/09 tanggal 15/12/2009;
8. Fotocopy Daftar Hadir Kesepakatan Mediasi antara Konsumen dan Pelaku Usaha No. Register 265/REG/BPSK-DKI/X/09 tanggal 15/12/2009;
9. Fotocopy Perjanjian Pembatalan Sarusun Kalibata Regency Unit K/10/BJ tanggal 15/12/2009;
10. Fotocopy Kwitansi atas nama Konsumen tanggal 15/12/2009;
11. Fotocopy Surat Pengantar Pelaku Usaha ke BPSK, tanggal 17/10/2009, No. 0001010/PT.PSA-KR/FIN/XII/2009;

# MAHKAMAH AGUNG RI

JL. MEDAN MERDEKA UTARA No. 9 - 13

Tel. 3843348-3843459-3843541-3843557-3844302

3845793-3541173-38123447-3457624-3457642

TROMOL POS 1020

JAKARTA 10010

Jakarta, 7 Januari 2010

Nomor : 04/Pts.BPSK/I/750 K/Pdt.Sus/2009.

Lamp : 1 (satu) salinan Putusan.

Perihal : Pemberitahuan Putusan Perikara  
BPSK No. 750 K/Pdt.Sus/2009.-

Kepada Yth:

Sdr. KETUA PENGADILAN NEGEF  
JAKARTA TIMUR

di -

JAKARTA TIMUR.

Bersama ini kami kirimkan kepada Saudara:

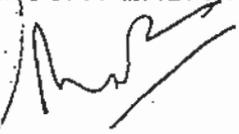
- a. Berkas perkara Pengadilan Jakarta Timur No. 99/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim.
- b. 1 (satu) eksemplar salinan Putusan Mahkamah Agung RI pada tingkat kasasi tanggal 24 November 2009 Reg.No. 750 K/Pdt.Sus/2009, dalam perkara:

DRS. CIPTO SULISTIO.

Melawan

BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN ( BPSK ) DKK

Dengan permintaan agar putusan tersebut di atas, segera diberitahukan kepada para pihak yang bersangkutan dan kemudian agar relaas pemberitahuan itu dikirim pula kepada Mahkamah Agung RI.

MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. PANITERA MAHKAMAH AGUNG  
PANITERA MUDA PERDATA KHUSUS,  
  
( RAHMI MULYATI, SH.MH. )  
NIP. 040 049 629

Tembusan: Kepada Yth:

1. Drs. CIPTO SULISTIYO.  
d/a. SYARIF FADILLAH, SH. MH.  
Jl. Jl. Raya Jatiwaringin No.12, Ged.Alaviyah, Lt.5 UIA, Jakarta Timur.
2. BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN ( BPSK ) DKK  
Jl. Raya Kalimantan Kav. Agraria Blok E No.5. Jakarta Timur.
3. Arsip.-

RELAAS PEMBERITAHUAN PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA  
Nomor : 750 K/PDT.SUS/2009

Pada hari ini LENIN tanggal 1. Februari. 2010, Saya :  
Saut Robert Pakpahan, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur, atas perintah dan ditunjuk  
oleh Ketua Pengadilan Negeri tersebut untu menjalankan pekerjaan ini ;

TELAH MEMBERITAHUKAN DENGAN RESMI KEPADA :

**BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK) PROVINSI DKI JAKARTA**, berkedudukan  
di Jalan Raya Kalimalang Kay. Agraria Blok E. No.5 Jakarta Timur, selanjutnya  
disebut sebagai..... **TERMOHON KASASI** dahulu **TERMOHON**  
**KEBERATAN** ;

Tentang Isi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 750 K/PDT.SUS/2009 tanggal 24 NOVEMBER  
2009, dalam perkara antara :

**DRS. CIPTO SULISTIO**, Sebagai ..... **PEMOHON KASASI** ;

**Lawan :**

**BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK) PROVINSI DKI JAKARTA**, Dkk, Sebagai...  
..... **PARA TERMOHON KASASI** ;

Yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **DRS. CIPTO SULISTIO**, selaku Direktur PT.  
Nusuno Karya tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar  
Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Pemberitahuan ini saya jalankan di .....



Jurusita Pengganti tersebut,

Saut Robert Pakpahan

Salinan sesuai dengan aslinya Putusan KASASI Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 750 K/Pdt/2009, dibetikan atas permintaan TERMOHON KASASI secara lisan tanggal 10 PEBRUARI 2010.

Jakarta, 10 Pebruari 2010.

PANITERA/SEKRETARIS  
KORUS/PENGADILAN NEGERI/KARTA TIMUR



H. BASTARSI, SILMH  
NIP. 19560821 198603 1 003.-

Biaya Salinan :

terai .....	Rp. 6.000,-
ges.....	Rp. 3.000,-
sh Tulis .....	Rp. 2.100,-+
<b>Jumlah</b>	<b>Rp. 11.100,-</b>

Menghukym Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 24 November 2009 oleh Prof. Dr. H. Muchsin, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D dan H. Muhammad Taufik, SH.,MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Retno Kusrini, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota  
ttd/. Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D  
ttd/. H. Muhammad Taufik, SH.,MH.

Ketua  
ttd/. Prof. Dr. H. Muchsin, SH.

Panitera Pengganti  
ttd/. Retno Kusrini, SH.,MH.

Biaya-biaya :

1. Meterai.....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi.....	Rp. 1.000,-
3. Administrasi Kasasi.....	Rp. 493.000,- +
Jumlah =	Rp. 500.000,-

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata Khusus



  
RAHMI MULYATI, SH.,MH.  
NIP. 040.049.629.

lampiran dan/atau perubahan lampiran-lampiran yang terdapat pada perjanjian ini merupakan satu kesatuan perjanjian diantara pihak dan menggantikan serta membatalkan semua perjanjian antara para pihak dan menggantikan dan membatalkan semua dokumen dan kesepakatan sebelumnya baik dalam bentuk lisan, tulisan maupun lainnya” :

5. Bahwa bukti-bukti tersebut dalam butir 4 di atas, telah tidak dipertimbangkan secara adil oleh BPSK dalam putusannya No.042/A/BPSK-DKII/IV/2009, tanggal 07 April 2009, padahal menurut hukum (Pasal 1313 dan Pasal 1338 BW), perjanjian tersebut harus ditaati/dipatuhi. Oleh karena bukti dimaksud tidak secara adil dipertimbangkan, maka merugikan Pemohon Kasasi/ Pemohon keberatan selaku pihak pelaku usaha; Oleh karenanya mohon juga kepada Mahkamah Agung berkenan mempertimbangkan untuk mengabulkan keberatan Pemohon Kasasi/Pemohon Kasasi Keberatan ;

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

mengenai alasan ke 1, 2 dan 3

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum. Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili perkara a quo sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PERMA Nomor 1 Tahun 2006 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Drs. CIPTO SULISTIO, selaku Direktur PT. Nusuno Karya tersebut harus ditolak ;

Menimbang, oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

#### MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Drs. CIPTO SULISTIO, selaku Direktur PT. Nusuno Karya tersebut ;



1. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan hukum Judex Facti yang menyatakan "Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili perkara ini karena yang berwenang adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal konsumen sehingga Pengadilan Negeri Tangerang yang berwenang";
2. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tersebut di atas, hanya melihat atas permohonan keberatan Pemohon/Pemohon Kasasi atas Putusan BPSK tentang Arbitrase No.042/A/BPSK-DKI/VI/2009, tanggal 07 April 2009, sebagai suatu sengketa yang sama dengan perkara perdata lainnya, di mana ada pihak-pihak sebagai Penggugat dan Tergugat. Padahal Pemohon Kasasi/Pemohon, ketika mengajukan permohonan keberatan atas putusan BPSK tersebut adalah mengacu pada konsepsi hukum keberatan semata-mata pada putusan BPSK dimaksud saja, yang tentunya proses hukum tidak harus memanggil pihak-pihak dalam proses perkara biasa;
3. Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi/Pemohon keberatan berkonsepsi demikian tersebut dalam butir 2 di atas, maka permohonan keberatan Pemohon Kasasi ke Jakarta Timur adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum tentang Perlindungan Konsumen (UU No.1 Tahun 1996), di mana ditegaskan keberatan dapat diajukan di Pengadilan Negeri. Oleh karenanya Pemohon mengajukan ke Pengadilan Negeri terdekat yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Dengan demikian mohon menjadi pertimbangan Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan Judex Facti dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenang untuk mengadili perkara a quo;
4. Bahwa jauh dari itu, permohonan keberatan Pemohon Kasasi/Pemohon atas putusan BPSK tentang Arbitrase No.042/A/BPSK-DKI/IV/2009, tanggal 07 April 2009, yang diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, karena adanya bukti hukum yang jelas, yaitu : (1) Bukti Surat Berita Acara Serah Terima Kunci No.068-NK/V/2008, tanggal 14 Juli 2008, yang menyatakan secara jelas "setelah penyerahan rumah beserta kunci dilakukan maka pihak pertama memberikan masa pemeliharaan kepada Pihak kedua selama 30 hari, terhitung sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Kunci ini. Namun setelah masa pemeriliharaan selesai, maka tanggung jawab selanjutnya diserahkan kepada pihak kedua (konsumen), (2) Bukti Surat Perjanjian Jual Beli No.093-NK/SP-JB/LG/VIII/2007, tanggal 24 Juli 2007 yang telah ditandatangani masing-masing pihak, di mana dalam Pasal 13 angka 3 yang berbunyi "Perjanjian ini beserta lampiran-Upaya penyelesaian...", Dwiana Anugrahwati, FH UI, 2010.



Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili perkara ini, karena jelas pokok perkara adalah tentang keberatan terhadap putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta (BPSK), di mana dalam putusan tersebut dan senyatanya jelas bahwa Termohon adalah sebagai konsumen yang berdomisili di Kotamadya Tangerang. Oleh sebab itu permohonan perkara keberatan ini adalah menjadi wewenang dan yuridiksi Pengadilan Negeri Tangerang, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Timur mohon menyatakan dirinya tidak berwenang dan menyatakan permohonan keberatan Pemohon tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor : 99/Pdt.G/2009/PN.JKT.Tim. tanggal 18 Juni 2009 yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan eksepsi para Termohon ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili permohonan Pemohon ;
3. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara yang hingga putusan ini berjumlah Rp.341.000,- (tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut diucapkan pada tanggal 18 Juni 2009, kemudian terhadapnya oleh Pemohon dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Juni 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada 01 Juli 2009 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor : 99/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 1 Juli 2009 ;

bahwa setelah itu oleh Termohon yang pada tanggal 15 Juli 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 17 Juli 2009 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :



Namun setelah masa pemeliharaan selesai, maka tanggungjawab selanjutnya diserahkan kepada pihak kedua (konsumen)" (bukti P-2). Oleh karena telah lewat masa pemeliharaan atas rumah Penggugat, maka Pemohon/Tergugat tidak bertanggungjawab lagi atas perbaikan rumah Penggugat tersebut ;

Bahwa Pemohon/Tergugat juga keberatan terhadap pertimbangan Majelis BPSK, halaman 4, paragraph 1 yang menyatakan "Menimbang, bahwa apakah penolak Tergugat sebagaimana diuraikan di atas memenuhi alasan hukum, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut .... dst". Bahwa pertimbangan Majelis BPSK tersebut telah keliru dan tidak berdasar secara hukum. Dalam Surat Perjanjian Jual Beli No.093-NK/SPJB/LG/VII/2007, tanggal 24 Juli 2007, (bukti P-3) yang telah ditandatangani kedua belah pihak (Pemohon/Tergugat dan Penggugat), telah dengan jelas diatur dalam Pasal 13 angka 3 yang berbunyi "Perjanjian ini beserta lampiran-lampiran merupakan suatu kesatuan perjanjian antara para pihak dan menggantikan serta membatalkan semua perjanjian antara para pihak dan menggantikan serta membatalkan semua dokumen dan kesepakatan sebelumnya baik dalam bentuk lisan, tulisan maupun lainnya" ;

Oleh karena telah diperjanjikan sebagaimana tersebut dalam Pasal 13 angka 3 di atas, maka secara hukum (Pasal 1313 dan Pasal 1338 BW) harus ditaati/dipatuhi. Untuk itu formulir pemesanan atau sejenisnya yang telah ada sebelumnya, harus dinyatakan batal dan/atau tidak berlaku lagi. Dengan demikian berdasarkan alasan hukum tersebut, maka pertimbangan Majelis BPSK halaman 4, paragraf 1 dimaksud, patut ditolak/dibatalkan. Dan, Pemohon/Tergugat tidak ada lagi berkewajiban untuk membayar cash back sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pemohon memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Pemohon seluruhnya ;
2. Membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta tentang Arbitrase No.042/A/BPSK-DKI/IV/2009, tanggal 07 April 2009 ;
3. Menyatakan Pemohon/Tergugat tidak berkewajiban untuk memperbaiki rumah Penggugat dan tidak berkewajiban untuk membayar cash back sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;
4. Biaya perkara menurut hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan tersebut Termohon mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Rp.19.300.000,- (sembilan belas juta tiga ratus ribu rupiah) ;

- Pembayaran cash back sebesar Rp.14.300.000,- (empat belas juta tiga ratus ribu rupiah), menjadi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;

Bahwa kemudian Eadan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta yang menangani penyelesaian sengketa konsumen antara Hendra Susanto (konsumen) melawan PT. Nusuno Karya (pelaku usaha) tersebut di atas, setelah melalui proses beberapa kali persidangan telah membacakan putusannya pada tanggal 07 April 2009, No.042/A/BPSK-DKI/VI/2009, yang amar putusannya sebagai berikut :

**Memutuskan**

1. Menerima gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan perbaikan-perbaikan atas bangunan rumah milik Penggugat sesuai spesifikasi teknis dalam brosur dan bestek yang dijanjikan ;
3. Menghukum Tergugat membayar cash back sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat ;

Bahwa Pemohon keberatan atas putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta, tentang Arbitrase, No.042/A/BPSK-DKI/VI/2009, tanggal 07 April 2009 tersebut dalam butir 3 di atas ;

Bahwa keberatan Pemohon atas putusan BPSK tentang Arbitrase tersebut, adalah terhadap pertimbangan Majelis BPSK Provinsi DKI, halaman 3, paragraph 6, yang menyatakan "Menimbang, bahwa adanya tuntutan konsumen mengenai ketidaksesuaian standar mutu bangunan .... Kuasa Hukum Tergugat mengakui terbukti dengan adanya janji untuk memperbaiki rumah dst";

Bahwa pertimbangan Majelis BPSK tersebut secara hukum tidaklah berdasar, dikarenakan Kuasa Hukum Tergugat tidak pernah menjanjikan untuk memperbaiki rumah. Kuasa Hukum Tergugat dalam persidangan BPSK bersifat hanya sebagai penyampai dan/atau akan menyampaikan kepada Pemohon/Tergugat, akan permintaan Penggugat yang disampaikan melalui Majelis Hakim BPSK untuk memperbaiki rumah Penggugat. Dan, hal itu telah disampaikan, bahkan berdasarkan keterangan Pemohon/Tergugat telah dilakukan perbaikan oleh Pemohon/Tergugat atas rumah Penggugat tersebut ;

Bahwa selain itu, sebenarnya sesuai Berita Acara Serah Terima Kunci No.0688-NK/VII/2008, tanggal 14 Juli 2008, telah sangat jelas dinyatakan "setelah penyerahan rumah beserta kunci dilakukan maka pihak pertama memberikan masa pemeliharaan kepada pihak kedua selama 30 (tiga puluh) hari, terhitung sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Kunci ini.



# P U T U S A N

Nomor : 750 K/Pdt.Sus/2009

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

Drs. CIPTO SULISTIO, selaku Direktur PT. Nusuno Karya, bertempat tinggal di Jalan di Raya Jatiwaringin No. 9A, Lt. 2, Pangkalan Jati, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada SYARIF FADILLAH, SH.,MH., Advokat, berkantor di Jalan Raya Jatiwaringin No.12, Ged. Alawiyah, LT. 5 UIA, Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Juni 2009, sebagai Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan ;

melawan :

1. BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK) PROVINSI DKI JAKARTA, berkedudukan di Jalan Raya Kalimalang Kav. Agraria Blok E No.5, Jakarta Timur ;
2. HENDRA SUSANTO, Konsumen, bertempat tinggal di Jalan Palapa III Blok A 85/26, Pinang Indah, Tangerang, para Termohon Kasasi dahulu para Termohon Keberatan ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon

Kasasi dahulu sebagai Pemohon telah mengajukan permohonan keberatan di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Tentang Kedudukan Hukum Pemohon dan Termohon.

Bahwa, Hendra Susanto (konsumen) selaku Penggugat, telah mengajukan gugatan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 20 Agustus 2008, dan terdaftar dalam register perkara No.186/REG BPSK-DKI/VIII/08 ;

Bahwa gugatan Penggugat (Hendra Susanto-konsumen) terhadap PT. Nusuno Karya-Drs. Cipto Sulistio, selaku Direktur Utama (pelaku usaha) antara lain :

- Perbaikan rumah ;
- Hak Urahan penyelesaian sebagai biaya Angggaran yang belum dibayarkan sebesar



MAHKAMAH AGUNG  
REPUBLIK INDONESIA



SALINAN

**PUTUSAN**

No. .... **750** ..... K/PDT.SUS/20**09**.

**PERKARA KASASI PERDATA KHUSUS**

antara :

**DRS. CIPTA SULISTIO** .....

melawan :

**BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMER** .....

Untuk perkara Perdata No. 99/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim  
diberikan salinan Putusan sesuai dengan aslinya kepada  
Termohon atas permintaannya secara lisan kepada kami  
pada tanggal : 26 Juni 2009.

Jakarta, 26 Juni 2009.

PANTERA, SEKRETARIS  
PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR,



H. BAS ARIAL, S.H., M.H.  
NIP. : 040051165.

Biaya Salinan:

1. Meterai : Rp. 6.000,-
2. Leges : Rp. 3.000,-
3. Legalisasi : Rp. 10.000,-
4. Upah tulis: Rp. 2.700,-
- Jumlah : Rp. 21.700,-

Hukum Pemohon dan Termohon Hendra Susanto (konsumen), tanpa di  
Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

*E.E.D.*

*E.E.D.*

H. AMRON SODIK, S.H.

H. SYAMSUL BAHRI BORUT, S.H., I

PANITERA PENGGANTI,

*E.E.D.*

*E.E.D.*

MAHFUD SAIFULLAH, S.H.

J. RICARDO H.M., S.H.



Biaya perkara :

- |                           |               |
|---------------------------|---------------|
| 1. Hak Kepaniteraan ..... | Rp. 30.000,-  |
| 2. Panggilan .....        | Rp. 300.000,- |
| 3. Meterai .....          | Rp. 6.000,-   |
| 4. Redaksi .....          | Rp. 5.000,-   |
| Jumlah .....              | Rp. 341.000,- |

(BPSK), maka permohonan tentang keberatan ini harus diajukan ke tempat tinggal konsumen, yaitu Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Pengadilan Negeri Jakarta Timur menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili permohonan ini dan menyatakan permohonan Pemohon tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi Pemohon dikabulkan dan ongkos perkara dibebankan kepada Pemohon;

Memperhatikan ketentuan Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58 Undang-Undang No. 1 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta Pasal 3 ayat (1) PERMA No. 1 Tahun 2006;

### MENGADILI

1. Mengabulkan eksepsi Para Termohon;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili permohonan Pemohon;
3. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara yang hingga putusan ini berjumlah Rp. 341.000.- (tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada hari: *SENIN, tanggal 15 JUNI 2009 (15-06-2009)*, oleh kami : *H. SYAMSUL BAHRI BORUT, S.H., M.H.*, sebagai Hakim Ketua, *H. AMRON SODIK, S.H.*, dan *MAHFUD SAIFULLAH, S.H.*, masing-masing sebagai Hakim Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : *KAMIS, tanggal 18 JUNI 2009 (18-06-2009)* oleh Hakim Ketua, dengan didampingi oleh Hakim Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh *J. RICARDO H.M., S.H.*, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa



Dalam Pokok Perkara.

- Menolak permohonan keberatan Pemohon atau setidaknya menyatakan permohonan keberatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pemohon mengajukan Replik tanggal 12 Juni 2009; dan Termohon Hendra Susanto (konsumen) mengajukan Duplik tanggal 15 Juni 2009, sedangkan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta (BPSK) tidak mengajukan apa-apa lagi. Replik dan Duplik mana sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan ini dianggap ikut dipertimbangkan

Menimbang, bahwa karena Termohon mengajukan Eksepsi tentang Kompetensi Pengadilan Negeri, maka Majelis Hakim akan memutus terlebih dahulu sebelum pokok perkara

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa baik Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta (BPSK) dalam suratnya tanggal 01 Juni 2009 maupun Termohon Hendra Susanto (konsumen) dalam Jawabannya mengajukan eksepsi tentang Kewenangan Pengadilan Negeri, yaitu :

- Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili perkara ini karena yang berwenang adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal konsumen, sehingga Pengadilan Negeri Tangerang yang berwenang;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Pengadilan Negeri berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 56 ayat (2) jo Pasal 57 dan Pasal 58 ayat (1) Undang Undang No.1 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen jo Pasal 3 ayat (1) PERMA No. 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen



April 2009 adalah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat final;

3. Bahwa Termohon menolak dalil-dalil Pemohon No. 4 dan 5 karena dengan jelas bahwa Putusan BPSK memberikan pertimbangan tentang dasar hukum dan tentang duduk perkaranya berdasarkan kepada alat bukti, baik surat menyurat maupun Berita Acara Persidangan. Lagipula tidak pada tempatnya dalam persidangan ini kembali kepada pokok masalah yang telah diputus oleh BPSK, karena prinsip utama pemeriksaan pokok perkara dalam acara keberatan adalah formalitas atas syarat keabsahan sebuah keputusan Arbitrase, bukan memeriksa kembali substansi atau pokok perkara yang telah diputus oleh Arbitrase;
4. Bahwa Termohon menolak dalil hukum No. 6 permohonan keberatan karena tidak ada kekeliruan BPSK dalam pertimbangan hukumnya sebab BPSK bukan mengabaikan Pasal 13 angka 3 Perjanjian Jual Beli No. 093-NK/SFJB/LG/VII/2007, melainkan BPSK menyatakan bahwa bahwa semua perikatan berupa hak dan kewajiban yang timbul sebelum perjanjian pokok adalah tetap mengikat, karena dengan hak dan kewajiban itulah pula para pihak kemudian sepakat memasuki perjanjian pokok. Oleh sebab itu janji-janji Pemohon pada dokumen sebelum perjanjian tetap dianggap mengikat karena pada kenyataannya kewajiban-kewajiban Termohon sebelum adanya perjanjian pokok juga sudah dilaksanakan Termohon dan diterima serta dinikmati oleh Pemohon. Dengan alasan itu adalah patut dan adil Pemohon dinyatakan tetap terikat kepada janji-janji kewajibannya pra perjanjian pokok;

Demikian Jawaban ini disertai permohonan, sebagai berikut :

Dalam Eksepsi.

- Mengabulkan eksepsi Termohon dan menyatakan permohonan keberatan Pemohon tidak dapat diterima;



Hendra Susanto (konsumen) datang menghadap sendiri, sedangkan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta (BPSK) tidak hadir tetapi mengirim surat tanggal 01 Juni 2009 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini, yang isinya pada pokoknya "bahwa dalam hal diajukan keberatan terhadap Putusan BPSK, BPSK bukan merupakan para pihak";

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berupaya mendamaikan kedua belah pihak melalui Hakim Mediator yang ditunjuk, yaitu : H. Sofyan Syah, S.H., M.H., namun berdasarkan keterangan Hakim Mediator tersebut tanggal 08 Juni 2009, ternyata perdamaian tidak berhasil karena itu permohonan Pemohon dibacakan dan Pemohon mengatakan tetap pada permohonannya;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan tersebut, Termohon Hendra Susanto (konsumen) mengajukan Jawaban pada sidang tanggal 10 Juni 2009, sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi.

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili perkara ini, karena jelas pokok perkara adalah tentang keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta (BPSK), dimana dalam putusan tersebut dan senyatanya jelas bahwa Termohon adalah sebagai konsumen yang berdomisili di Kotamadya Tangerang. Oleh sebab itu permohonan perkara keberatan ini adalah menjadi wewenang dan yuridiksi Pengadilan Negeri Tangerang, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Timur mohon menyatakan dirinya tidak berwenang dan menyatakan permohonan keberatan Pemohon tidak dapat diterima;

B. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa Termohon dengan ini menolak semua dalil-dalil Pemohon kecuali yang diatur secara tegas;
2. Bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta (BPSK) dalam Putusannya No. 042/A/BPSK/DKI/IV/2009 tanggal 07



hukum. Dalam Surat Perjanjian Jual Beli No. 093-NK/SPJB/LG/VII/2007, tanggal 24 Juli 2007, (bukti P-3) yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak (Pemohon/Tergugat dan Penggugat), telah dengan jelas diatur dalam Pasal 13 angka 3 yang berbunyi "Perjanjian ini beserta lampiran-lampiran dan/atau perubahan lampiran-lampiran yang terdapat pada perjanjian ini merupakan suatu kesatuan perjanjian antara para pihak dan menggantikan serta membatalkan semua perjanjian antara para pihak dan menggantikan serta membatalkan semua dokumen dan kesepakatan sebelumnya baik dalam bentuk lisan, tulisan maupun lainnya".

Oleh karena telah diperjanjikan sebagaimana tersebut dalam Pasal 13 angka 3 diatas, maka secara hukum (Pasal 1313 dari Pasal 1338 BW) harus ditaati/dipatuhi. Untuk itu formulir pemesanan atau sejenisnya yang telah ada sebelumnya, harus dinyatakan batal dan/atau tidak berlaku lagi. Dengan demikian berdasarkan alasan hukum tersebut, maka pertimbangan Majelis BPSK halaman 4, paragraf 1 dimaksud, patut ditolak/dibatalkan. Dan, Pemohon/Tergugat tidak ada lagi berkewajiban untuk membayar cash back sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Berdasarkan alasan tersebut diatas, Pemohon/Tergugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Pemohon seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Bacan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta tentang Arbitrase No. 042/A/BPSK-DKI/IV/2009, tanggal 07 April 2009;
3. Menyatakan Pemohon/Tergugat tidak berkewajiban untuk memperbaiki rumah Penggugat dan tidak berkewajiban untuk membayar cash back sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
4. Biaya perkara menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan, Pemohon/Penggugat diwakili kuasa hukumnya tersebut diatas, serta



04. Bahwa Pemohon keberatan atas putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta, tentang Arbitrase, No.042/A/BPSK-DKI/VI/2009, tanggal 07 April 2009 tersebut dalam butir 3 diatas;
05. Bahwa keberatan Pemohon atas putusan BPSK tentang Arbitrase tersebut, adalah terhadap pertimbangan Majelis BPSK Provinsi DKI, halaman 3, paragraph 6, yang menyatakan "Menimbang, bahwa adanya tuntutan konsumen mengenai ketidaksesuaian standar mutu bangunan ....., Kuasa Hukum Tergugat mengakui terbukti dengan adanya janji untuk memperbaiki rumah dst";

Bahwa pertimbangan Majelis BPSK tersebut secara hukum tidaklah berdasar, dikarenakan Kuasa Hukum Tergugat tidak pernah menjanjikan untuk memperbaiki rumah. Kuasa Hukum Tergugat dalam persidangan BPSK bersifat hanya sebagai penyampai dan/atau akan menyampaikan kepada Pemohon/Tergugat, akan permintaan Penggugat yang disampaikan melalui Majelis Hakim BPSK untuk memperbaiki rumah Penggugat. Dan, hal itu telah disampaikan, bahkan berdasarkan keterangan Pemohon/Tergugat telah dilakukan perbaikan oleh Pemohon/Tergugat atas rumah Penggugat tersebut;

Bahwa selain itu, sebenarnya sesuai Berita Acara Serah Terima Kunci No. 0688-NK/VII/2008, tanggal 14 Juli 2008, telah sangat jelas dinyatakan "setelah penyerahan rumah beserta kunci dilakukan maka pihak pertama memberikan masa pemeliharaan kepada pihak kedua selama 30 (tiga puluh) hari, terhitung sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Kunci ini. Namun setelah masa pemeliharaan selesai, maka tanggungjawab selanjutnya diserahkan kepada pihak kedua (konsumen)" (bukti P-2). Oleh karena telah lewat masa pemeliharaan atas rumah Penggugat, maka Pemohon/Tergugat tidak bertanggungjawab lagi atas perbaikan rumah Penggugat tersebut;

06. Bahwa Pemohon/Tergugat juga keberatan terhadap pertimbangan Majelis BPSK, halaman 4, paragraph 1 yang menyatakan "Menimbang, bahwa apakah penolak Tergugat sebagaimana diuraikan diatas memenuhi alasan hukum, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut .....dst". Bahwa pertimbangan Majelis BPSK tersebut telah keliru dan tidak berdasar secara



Jakarta Timur tanggal 18 Mei 2009, dibawah No. 99/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim,  
mendalihkan sebagai berikut :

01. Bahwa Hendra Susanto (konsumen) selaku Penggugat, telah mengajukan gugatan ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 20 Agustus 2008, dan terdaftar dalam registrasi perkara No. 186/REG BPSK-DKI/VIII/08;

02. Bahwa gugatan Penggugat (Hendra Susanto-konsumen) terhadap PT. Nusuno Karya-Drs. Cipto Sulistio, selaku Direktur Utama (pelaku usaha) antara lain :

- Perbaiki rumah,
- Hak konsumen sebagai pelanggan yang belum dibayarkan sebesar Rp. 19.300.000,- (sembilan belas juta tiga ratus ribu rupiah),
- Pembayaran cash back sebesar Rp. 14.300.000,- (empat belas juta tiga ratus ribu rupiah), menjadi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

03. Bahwa kemudian Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta yang menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen antara Hendra Susanto (konsumen) melawan PT. Nusuno Karya (pelaku usaha) tersebut diatas, setelah melalui proses beberapa kali persidangan telah membacakan putusannya pada tanggal 07 April 2009, No. 042/A/BPSK-DKI/VI/2009, yang amar putusannya sebagai berikut :

#### **Memutuskan**

1. Menerima gugatan Penggugat sebagian;
2. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan perbaikan-perbaikan atas bangunan rumah milik Penggugat sesuai spesifikasi teknis dalam brosur dan bestek yang dijanjikan;
3. Menghukum Tergugat membayar cash back sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat;



## PUTUSAN

No: 99/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;**

Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara permohonan antara :

Drs. CIPTO SULISTIO, selaku Direktur PT. Nusuno Karya, beralamat di Jalan Raya Jatiwaringin No. 9A, Lt. 2, Pangkalan Jati, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Pemohon;

### *L a w a n*

1. **BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK) PROVINSI DKI JAKARTA**, beralamat di Jalan Raya Kallmalang Kav. Agraria Blok E No. 5, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Termohon;
2. **HENDRA SUSANTO**, Konsumen, beralamat di Jalan Palapa III Blok A 85/26, Pinang Indah, Tangerang, selanjutnya disebut sebagai Termohon;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tentang Penunjukan Majelis Hakim

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim, tentang Hari-hari Sidang;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak;

### **TENTANG DIDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Pemohon melalui surat permohonannya tertanggal 18 Mei 2009, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Upaya penyelesaian..., Dwiana Anugrahwati, FH UI, 2010.



*bangunan rumah milik Penggugat sesuai spesifikasi teknis dalam brosur dan bestek yang dijanjikan;*

- 3. Menghukum Tergugat membayar cash back sebesar Rp. 10.000.000,- ( sepuluh juta rupiah ) kepada Penggugat.**

Dengan demikian diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis pada Hari Kamis tanggal 22 Januari 2009, dan Rapat Majelis yang dilakukan pada Hari Selasa tanggal 24 Maret 2009, oleh Kami **Ir. Mursalim Muhaiyang, SMI.** sebagai Ketua Majelis, **Ir. Tri Wibowo S. MBA.** dan **P.L. Tobing, SH. MH.** masing-masing sebagai Anggota Majelis.

Putusan tersebut diucapkan dalam Persidangan pada *Hari Selasa tanggal 7 April 2009* oleh Majelis Arbitrase Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen ( BPSK ) Provinsi Dki Jakarta tersebut, dan didampingi oleh Muchri Muhadjir sebagai Panitera, dengan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat yang diwakili oleh Kuasanya.

**Ketua Majelis :**



Ir. Mursalim Muhaiyang, SMI.

**Anggota Majelis :**

P.L. Tobing, SH.MH.

Ir. Tri Wibowo S. MBA.

**Panitera :**

Muchri Muhadjir

Menimbang, bahwa apakah penolakan Tergugat sebagaimana diutarakan di atas memenuhi alasan hukum, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

- bahwa baik formulir Pemesanan maupun APJB memiliki kedudukan hukum yang sama sebagai dokumen yang mengikat Penggugat dan Tergugat;
- bahwa hal-hal yang menjadi perikatan dalam formulir pemesanan tidak serta merta diadopsi dalam APJB mengingat formulir pemesanan merupakan perikatan pra-kontrak yang harus dipatuhi kedua belah pihak;
- bahwa sebagai dokumen pra-kontrak terdapat hak dan kewajiban kedua belah Pihak secara timbal balik;
- bahwa dalam hal salah satu pihak belum memenuhi kewajiban yang menurut dokumen pra-kontrak tetapi kemudian hubungan hukum meningkat kepada kontrak, maka tidak berarti klausul kontrak dalam hal ini APJB secara otomatis menghapuskan hak dan kewajiban yang belum dilaksanakan menurut dokumen pra-kontrak kecuali kontrak yaitu APJB secara tegas menghapuskan hak dan kewajiban dalam pra-kontrak;

Menimbang, bahwa dalil Tergugat yang menyatakan bahwa dengan ditanda tangannya APJB maka hal-hal yang diatur dalam formulir pemesanan menjadi tidak berlaku, tidak dapat dibenarkan secara hukum dan oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang bahwa karena alasan Tergugat ditolak maka Majelis berpendapat bahwa hak Penggugat untuk memperoleh cash back sebesar Rp. 14.300.000,- dari Tergugat patut dikabulkan;

Menimbang bahwa atas jumlah cash back sebesar Rp. 14.300.000,-, Penggugat telah bersedia menerima pembayaran hanya Rp. 10.000.000,- sehingga Majelis berpendapat itikad baik Penggugat harus dihargai dan untuk itu patut menghukum Tergugat untuk memenuhi kewajibannya membayar cash back kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,-

Menimbang dan memperhatikan Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang *Perlindungan Konsumen* dan Peraturan Perundang-undangan lainnya, Majelis Arbitrase BPSK Provinsi DKI Jakarta dalam perkara ini :

### MEMUTUSKAN

1. Menerima Gugatan Penggugat sebagian;
2. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan perbaikan-perbaikan atas-

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan gugatan Penggugat, terlebih dahulu Majelis mempertimbangkan kewenangan Majelis BPSK menyelesaikan sengketa antara kedua belah Pihak yang bersengketa;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan sengketa konsumen yang menjadi kewenangan *Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)* adalah sengketa antara Pelaku Usaha dengan Konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan dan/atau yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang/jasa;

Menimbang bahwa sengketa antara Penggugat yang berdomisili di Jalan Palapa II Blok A 85/26, Pinang Indah, Tangerang Banten dengan Tergugat PT Nusuno Karya yang beralamat di Jalan Raya Jati Waringin No. 9 Lantai 2 Pangkalan Jati, Jakarta Timur, bermula dari adanya transaksi ekonomi dengan obyek transaksi berupa Pembelian Rumah di Puri Paku Jaya Regency Type 39/117 di Blok H/10;

Menimbang Kesepakatan Perjanjian Pembangunan Rumah Blok H-10 di Puri Pakujaya Regency antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 11 Februari Tahun 2008;

Menimbang , bahwa adanya tuntutan Konsumen mengenai ketidak sesuaian standar mutu bangunan sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan tentang duduk perkara dalam persidangan-persidangan BPSK, Kuasa Hukum Tergugat mengakui terbukti dengan adanya janji untuk memperbaiki rumah, namun sampai perkara ini diputus, janji-janji tersebut tidak pernah dilaksanakan;

Menimbang, bahwa dengan adanya janji-janji Tergugat untuk memperbaiki mutu pekerjaan dan kekurangan-kekurangan yang diklaim Penggugat sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan maka menurut Majelis adalah patut mengabulkan tuntutan Penggugat untuk memerintahkan Tergugat melaksanakan perbaikan-perbaikan atas bangunan rumah milik Penggugat sesuai spesifikasi teknis dalam brosur dan bestek yang dijanjikan;

Menimbang, bahwa tentang janji cash back sebagaimana dijanjikan dalam formulir pemesanan dimana seyogyanya dengan d penuhinya prestasi dalam formulir pemesanan tersebut maka Konsumen berhak menerima cash back sebesar Rp. 14.300.000,-;

Menimbang, tentang tuntutan cash back tersebut Penggugat menolak memenuhi dengan dalih bahwa Formulir Pemesanan sudah ditingkatkan menjadi Akte Pengikatan Jual-Beli ( APJB ) dimana soal cash back tidak termasuk dalam Klausur Klausur APJB,



- Telah membaca Surat Penunjukan Majelis Arbitrase Nomor 236/PM/BPSK-DKII/2009 tertanggal 12 Januari 2009.
- Telah membaca berkas perkara yang tersangkutan.
- Telah membaca surat-surat bukti Penggugat dan Tergugat.
- Telah mendengar keterangan Para Penggugat dan Tergugat.
- Telah mengupayakan untuk mendamaikan Penggugat dan Tergugat tetapi tidak berhasil.

### TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya di BPSK Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 20 Agustus 2008 dengan Nomor Registrasi 186/REG BPSK-DKI/VIII/08 dan telah mengemukakan gugatannya sebagai berikut :

- bahwa Penggugat telah melakukan kesepakatan dengan Tergugat yang tertulis dalam Perjanjian Jual-Beli Perumahan Puri Pakujaya Regency Blok H No. 10 Tipe 39/117, dari Surat Perjanjian Jual-Beli No. 093-NK/SP/SPJB/LG/VIII/2007 tertanggal 24 Juli 2007;
- bahwa pada tanggal 20 April 2008 Penggugat telah melakukan survei ke lokasi rumah dan sebelumnya juga melakukan survei pada tanggal 18 Februari 2008, pembangunan rumah Penggugat ternyata jauh dari apa yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa Hak Konsumen sebagai pelanggan yang belum dibayarkan sampai saat ini sebesar Rp. 19.300.000,- ( sembilan belas juta tiga ratus ribu rupiah ), ini sebagai bonus tambahan 10% dari sisa kredit Rp. 193.000.000,-;
- Bahwa Pihak Penggugat berdasarkan Berita Acara Sidang tanggal 4 November 2008, meminta Pembayaran Cash Back kepada Tergugat yang sebelumnya 14.300.000,- ( empat belas juta empat ratus ribu rupiah ) menjadi sebesar Rp. 10.000.000,- ( sepuluh juta rupiah );
- Bahwa Penggugat juga mengajukan tuntutan perbaikan-perbaikan rumah antara lain :
  1. Tembok miring pada ruang utama untuk diperbaiki
  2. Pembuangan air kotor agar dipindahkan tidak melalui kamar utama
  3. Finishing/Pemasangan keramik kamar mandi diperbaiki dengan menggunakan knat yang seragam/sejenis
  4. Perbaikan dan finishing carport
  5. Perbaikan jarak antara genting bangunan pertama dan kedua hingga memungkinkan untuk dilewati orang dewasa
  6. Struktur bangunan belakang untuk konstruksi dua lantai
  7. Belum terbitnya Ijin Mendirikan Bangunan ( IMB ) dan pembayaran cash back;
- Bahwa selanjutnya telah terjadi hal-hal selama dalam proses penyelesaian sengketa konsumen, sebagaimana yang termaksud dalam Berita Acara Persidangan tersebut merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini;





**BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN  
( B P S K )  
PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA**  
Jl. Raya Kalimalang Kav. Agraria Blok E No. 5  
Jakarta Timur - 13940.  
Telepon : 021 - 2686 5368

**PUTUSAN**

No. 042/A/BP:SK-DKI/IV/2009

Tanggal : 07 April 2009

Demi Keadilan berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa

**BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN PROVINSI DKI JAKARTA**

*Tentang :*

**ARBITRASE**

Majelis BPSK Provinsi DKI Jakarta yang menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

*Antara :*

Hendra Susanto ( Konsumen ) alamat Jl. Palapa III Blok A 85/26, Pinang Indah,  
Tangerang, selaku PENGGUGAT.

*Melawan :*

PT Nusuno Karya ( Pelaku Usaha ) ( Drs. Cipto Sulistio – DIRUT ) beralamat  
Jl. Raya Jati Waringin No. 9 Lantai 2, Pangkalan Jati, Jakarta Timur. selaku  
TERGUGAT.



Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta :

- Telah menunjuk langsung Penitera oleh Ketua BPSK Provinsi DKI Jakarta., Nomor 237/PR/BPSK-DKI/VIII/08 tanggal 3 September 2008
- Telah membaca Surat Kesepakatan Para Pihak tentang Pemilihan Cara Penyelesaian Sengketa dengan Cara Arbitrase Nomor 040/PCP/BPSK-DKI/09 tertanggal 05 Januari 2009.
- Telah membaca Surat Kesepakatan Pemilihan Arbiter Nomor 041/PA/BPSK-DKI/2009 tertanggal 5 Januari 2009, yang telah memilih Arbiter dan Ketua Majelis.



**BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN  
( B P S K )**

**PROVINSI DKI JAKARTA**

Jl. Raya Kalimalang Kav. Agraria Blok E No. 5  
Jakarta Timur - 13940.

**Surat Panggilan Sidang**

No : 037/S/BPSK-DKI/IV/09

Pada hari ini, Kamis 02 April 2009, Saya Kepala Sekertariat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan Surat Permohonan Penyelesaian Sengketa No. Register 186/REG/BPSK-DKI/VIII/08 tertanggal 20 Agustus 2008 dan Berita Acara Sidang tanggal 05 Januari 2009, menyatakan,

**TELAH MEMANGGIL KEPADA :**

1. **Hendra Susanto ( Konsumen )** alamat Jl. Palapa III Blok A 85/26, Pinang Pinang, Tangerang, selaku **PEMOHON**.
2. **Pimpinan PT Nusuno Karya ( Pelaku Usaha ) ( Drs. Cipto Sulistio - DIRUT )** beralamat Jl. Raya Jati Waringin No. 9 Lantai 2, Pangkalan Jati, Jakarta Timur, selaku **TERMOHON**.

Untuk datang hadir dimuka persidangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada Hari **SELASA** tanggal **07 APRIL 2009 Jam 14.00 WIB**, untuk mendengarkan pembacaan dan penyerahan Putusan Arbitrase Majelis BPSK.

Kepada Tergugat telah diserahkan sehelai surat panggilan untuk dihadiri.

Yang Menerima  
Surat Panggilan

Kepala Sekertariat BPSK  
Provinsi DKI Jakarta



Masduki Nawawi, SE

Wcy. 062.0358/8661.3322

Tanggal Terima .....

**Keterangan :**

1. Rangkap Ke 1 untuk Tergugat :
2. Rangkap Ke 2 untuk Penggugat
3. Pertinggal.



**BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN  
( B P S K )**

**PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA**

Jl. KPBD No. 42 Sukabumi Selatan, Jakarta Barat

Telp : 021 - 53690569 Fax : 021-53690569

**Penunjukan Majelis**

No : 236/PM/BPSK-DKI/1/08

Kami, Ketua Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah membaca formulir Permohonan Penyelesaian Sengketa yang telah didaftarkan di Sekertariat pada tanggal 20 Agustus 2008 dengan nomor Register 186/REG/BPSK-DKI/VIII/08, antara :

- **Hendra Susanto** sebagai Pemohon.
- **PT Nusuno Karya** sebagai Terohon .

Menimbang, bahwa untuk memeriksa dan menyelesaikan gugatan tersebut, perlu menunjuk majelis yang susunannya akan ditentukan dibawah ini.

Mengingat ketentuan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Tugas dan Wewenang BPSK,

**Menetapkan :**

Menunjuk **Majelis** yang terdiri dari :

- **Ir. Mursalim Muhaiyang, SMI.** ( Ketua Majelis dari unsur Pemerintah )
- **PL Tobing, SH.MH.** ( Anggota Majelis dari unsur Konsumen )
- **Ir. Tri Wibowo S. MBA.** ( Anggota Majelis dari Unsur Pelaku Usaha )

untuk memeriksa dan menyelesaikan gugatan tersebut.

Demikian ditetapkan di Jakarta pada tanggal 12 Januari 2009

**BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN  
PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA**





# BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN

( B P S K )

## PROVINSI DKI JAKARTA

Jl. Raya Kalimalang Kav. Agraria Blok E No. 5

Jakarta Timur - 13940.

Telepon : 021 - 2686 5368

### Pemilihan Arbitor

No : 041/PA/EIPSK-DKI/II/2009

Tanggal, 05 Januari 2009.

Kami para pihak yang bersengketa berdasarkan formulir pemilihan cara penyelesaian sengketa No. 186/REG/BPSK-DKI/VIII/08 tanggal 20 Agustus 2008, telah sepakat untuk menyelesaikan sengketa dengan cara Arbitrasi.

Saya konsumen, memilih Bapak **PL Tobing, SH.MH.** sebagai Arbitor dari Unsur Konsumen yang akan duduk sebagai Anggota Majelis.

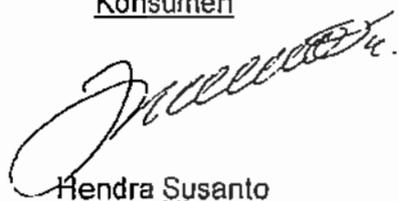
Saya Pelaku Usaha, memilih Bapak **Ir. Tri Wibowo S. MBA.** sebagai Arbitor dari Unsur Pelaku Usaha yang akan duduk sebagai Anggota Majelis.

Kami Arbitor hasil pilihan Konsumen dan Arbiter hasil pilihan Pelaku Usaha telah sepakat memilih Bapak **Ir. Mursalim Muhaiyang, SMI,** sebagai Arbitor ke 3 (tiga) dari Unsur Pemerintah yang akan duduk sebagai Ketua Majelis.

Demikian pemilihan Arbitor ini kami lakukan dengan sebenar-benarnya dan disetujui oleh Arbitor dari Unsur Konsumen, Pelaku Usaha dan Pemerintah.

Konsumen

Pelaku USaha

  
Hendra Susanto

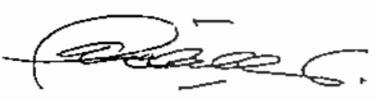
Syarif Fadillah, SH.MH.  
Kuasa PT Nusuno Karya

Menyetujui,

Arbitor dari Unsur Konsumen

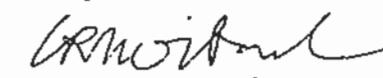
Arbitor dari Unsur Pemerintah

Arbitor dari Unsur Pelaku Usaha

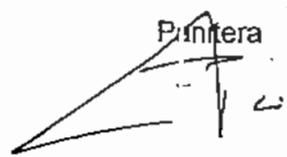


PL Tobing, SH. MH.

Ir. Mursalim Muhaiyang, SMI.



Ir. Tri Wibowo S. MBA.



Muchti Muhadjir.



**BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN  
( B P S K )**

**PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA**

Jl. Raya Kalimalang Kav. Agraria Blok E No. 5

Jakarta Timur - 13940.

Telepon : 021 – 2686 5368

**Pemilihan Cara Penyelesaian Sengketa**

No : 040/PCP/BPSK-DKI/1/08

Tanggal, 5 Januari 2009

Kami yang bertanda tangan dibawah ini yaitu Konsumen dan Pelaku Usaha telah sepakat untuk menyelesaikan sengketa konsumen melalui BPSK dengan **cara Arbitrase**.

Penyelesaian sengketa dengan Cara Arbitrase diserahkan sepenuhnya oleh para Pihak kepada BPSK, dan Majelis Arbitrase BPSK berwenang menentukan bentuk dan besarnya jumlah ganti rugi termasuk saksi administrasi yang dituangkan dalam Putusan Arbitrase BPSK.

Demikian pemilihan cara penyelesaian sengketa yang telah kami pilih dan sepakati bersama.

**Konsumen**

**Pelaku Usaha**

Hendra Susanto

Sharif Fadillah, SH.MH.

( PT Nusuno Karya )

**Mengetahui :**

**Panitera**



Muchri Muhadjir



**BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN  
( B P S K )**

**PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA**

Jl. KPBD No. 42 Sukabumi Selatan, Jakarta Barat

Telp : 021 - 53690569

Fax : 021-53690569

**Penunjukan Panitera**

No : 237/PR/BPSK-DKI/VIII/08.

Kami, Ketua Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) pada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah membaca permohonan penyelesaian sengketa secara tertulis tanggal 20 Agustus 2008 dengan nomor Register 186/REG/BPSK-DKI/VIII/08, antara :

- Hendra Susanto sebagai Pemohon.
- PT Nusuno Karya sebagai Temohon .

Menimbang, bahwa untuk membantu Majelis yang telah ditunjuk berdasarkan Surat Penunjukkan Majelis Nomor 236/PM/BPSK-DKI/VIII/08, tanggal 26 Agustus 2008, maka perlu menunjuk seseorang Panitera untuk membantu Majelis yang ditentukan dibawah ini,

Mengingat Ketentuan Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Tugas dan Wewenang BPSK.

**Menetapkan :**

- **Muchri Muhadjir** dari Sekretariat BPSK sebagai Panitera.

Demikian ditetapkan di Jakarta pada tanggal 26 Agustus 2008.

**BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN  
PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA.**

WAKIL KETUA



**AMAN SINAGA, SH.**

JENIS TUNTUTAN GANTI RUGI YANG DIINGINKAN :

- Penggantian barang/jasa yang sejenis atau setara lainnya (kualitas sama) .  
 Pengembalian uang, atau  
 Perawatan kesehatan dan/atau  
 Pemberian santunan

PERNYATAAN KONSUMEN

Demikian formulir ini saya isi dengan benar dan jujur serta dapat dipertanggungjawabkan,  
sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku

Jakarta, 21 Oktober 2008

Yang Mengadu,

  
Mudra S.

Dimasukkan oleh Petugas Sekretariat BPSK :

Nama : .....

Alamat : .....

Peraturan :

Surat permohonan bantuan Penyelesaian Sengketa kepada Ketua BPSK-DKI

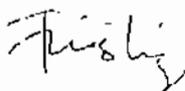
Dibuat 5 (lima) Rangkap : 1 Asli dan 4 Fotocopy

Setiap rangkap dimasukkan kedalam Stop Map warna Kuning

11

Beri tanda V untuk Kolom

Bertanda \*) coret yang tidak perlu



2. Saat Kejadian	Tanggal : 20 08 08 Jam/Waktu : 09 06 Tempat/Lokasi : perumahan PURI PALEJAYA Blok H/10 TANGERANG
3. Bukti-bukti a. Bukti Pembelian b. Bukti Saksi c. Bukti Saksi	<input type="checkbox"/> Bon Pembelian <input checked="" type="checkbox"/> Kuitansi <input type="checkbox"/> Faktur <input checked="" type="checkbox"/> Tandia Terima <input checked="" type="checkbox"/> Foto Barang <input checked="" type="checkbox"/> Lain-lain Sebutkan surat klaim pelanggan, surat pernyataan. <input checked="" type="checkbox"/> Ada, hubungan dengan saksi Sdr. Nms / Site Manager Gref. Wahyu Utawan <input type="checkbox"/> Tidak ada Ista sdr. Vini Dama <input checked="" type="checkbox"/> Ada <input type="checkbox"/> Tidak ada <input type="checkbox"/> Jenis Barang/jasa yang dirugikan Kualitas Remek, URB, Cash back <input type="checkbox"/> Lain-lain
4. Bentuk kerugian yang diderita	<input checked="" type="checkbox"/> Material : Cash back 419,300.000, kualitas nms <input checked="" type="checkbox"/> Phisik : kekecewaan, probatun tdk menyenankan.

IV. MASALAH YANG DIADUKAN /DILAPORKAN (KRONOLOGIS)

(Dibuat dalam lembar tersendiri)

Orh 4 Tuntutan

- Kenalti Bangun Rumah
- Kenalti Kuyuban rumah tipe 45/90
- URB - Transaksi Pembelian Bangun (Guru)
- DP. - Diskon 10% Sesi K. etit

- Perumahan Mnt.  
- Bel. Celen-

- Rpi Karun dlmn dg mil  
 Otrun pd tgl 20/08/2008  
 Upaya penyelesaian..., Dwiana Anugrahwati, FH UI, 2010.

FORMULIR PERMOHONAN PENYELESAIAN SENGKETA



No. Registrasi : **186** / REG/ BPSK-DKI. **1111** / **08**

I.		PENGADU KONSUMEN	
Nama	:	Heandra Susanto	
Umur	:	38 Tahun	
Jenis Kelamin	:	Laki - Laki	
Alamat	:	Jl. Palapa II Blok A85/26 Pinang Indah Tangerang	
Telepon	:	Kode Pos	
Bukti Diri	:	021-73446065 HP: 0811858170	
	:	KTP/SIM NO. 3671112405700002	
	:	(Lampirkan Fotocopy)	
II.		YANG DI ADUKAN : PELAKU USAHA	
Nama Pemilik	:	Drs. Cipto Sulistio / Direktur Utama	
Perusahaan	:	PT. NUSUNO LARYA	
Alamat	:	Jl. Raya Jatiwangin No. 9LT-2 Prajelan Jati - JatiTim	
Telepon	:	Kode Pcs	
Faximile	:	021-8620871 / 86613322	
	:	021-8620871 / 8626538	
III.		TENTANG PENGADUAN	
1.	Jenis Pengaduan	<input type="checkbox"/> Industri dan Pertambangan <input type="checkbox"/> Pertanian dan Kehutanan <input type="checkbox"/> Standar Mutu <input type="checkbox"/> Jasa <input type="checkbox"/> Iklan <input type="checkbox"/> Kláusula Baku <input type="checkbox"/> Label <input checked="" type="checkbox"/> Lain-lain (PERUMAHAN / Developer)	



# YAYASAN LEMBAGA KONSUMEN INDONESIA

JL. PANCORAN BARAT VII NO.1 DUREN TIGA - JAKARTA SELATAN 12760

PHONE : (62-021) - 7971378, 7981858, 7981859 FAX. (62-021) - 7981038

E-mail : konsumen@rad.net.id

http://www.ylki.or.id

No.14/PNG/YLKI/2008

Jakarta, 03 Juli 2008

Kepada Yth,  
Direktur Utama  
PT. Nusuno Karya  
Jl. Raya Jatiwaringin No.9 Lt.2  
Pangkalan Jati-Jaktim

*Hal: Pengaduan Konsumen*

Dengan hormat,

Bersama ini, Kami, May Lim Charity, SH Staf Hukum berkantor pada Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) di Jl. Pancoran Barat VII No.1 Duren Tiga Jaksel, menyatakan perihal sebagaimana tersebut diatas;

1. Bahwa Kami menerima pengaduan konsumen anda a.n Hendra Susanto, yang beralamat di Jl. Patapa II Blok A 85/26 RT 01/02 Sudimara Pinang
2. Bahwa berdasarkan surat perjanjian jual beli No.093-NK/SPJB/LG/VII/2007 tertanggal 24 Juli 2007, konsumen telah melakukan pembelian sebidang tanah berikut sebuah rumah tinggal Blok H-10 type 39/117 dari perusahaan Anda.
3. Bahwa ternyata terjadi keterlambatan pembangunan rumah, dan konsumen telah melakukan berbagai upaya aktif untuk mendapatkan haknya, yang mana tetap saja perusahaan Anda lalai dalam memenuhi kewajiban terhadap konsumen.
4. Bahwa pembangunan perumahan dalam hal pengerjaannya banyak terjadi kesalahan dan tambal sulam pekerjaan yang makin memperburuk keadaan rumah.
5. Bahwa sangat disayangkan dalam proses penyelesaian tersebut, konsumen diperlakukan dengan tidak semestinya serta tanpa mengindahkan perlindungan hak-hak konsumen yang diatur secara tegas dalam UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
6. Bahwa selain permasalahan diatas, juga mengenai hak konsumen yang belum dibayarkan yaitu 10% dari sisa kredit Rp.193.000.000,-=SEBESAR Rp.19.300.000,- yang mana kompensasi dengan dilunasinya DP sebelum akhir September 2007.

Berdasarkan pengaduan *diduga* diatas, Kami meminta penjelasan terinci serta penyelesaian yang adil dan proporsional mengenai semua permasalahan diatas, paling lama 7 X 24 Jam setelah diterimanya surat ini. Demikianlah surat ini Kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Hormat Kami,  
YAYASAN LEMBAGA KONSUMEN INDONESIA



MAY LIM CHARITY, SH

CC: Konsumen  
-REI

KRONOLOGIS KEJADIAN ANTARA  
HENDRA SUSANTO DG PT.NUSUNO KARYA (PURI PAKU JAYA  
REGENCY TANGERANG)

1. Setelah akad kredit tanggal 24 Juli 2007 di Bank Niaga kredit cair dan dibayarkan dari Bank Niaga ke Rek PT.Nusunokarya pada tanggal 27 Juli 2007 (ada bukti tertulis).
2. Proyek rumah baru mulai dibangun bulan Nopember 2007 (ada bukti foto). Apakah harus menunggu selama 4 bulan dahulu baru proyek mulai dibangun, padahal pembayaran dari bank sudah diterima PT.NUSUNO KARYA tanggal 27 Juli 2007.
3. Hak pelanggan dise 10% dari sisa kredit Rp.193.000.000 jika DP dilunasi sebelum akhir September 2007 sebesar Rp.19.300.000 tidak pernah diberikan sampai saat ini (ada bukti tertulis).
4. Kami bertemu dan sepakat antara Direktur Utama/Sdr.Cipto Sulistio, GM Marketing/Sdr.Purvoko Jerny, Manager, Marketing/Sdr.Teddy AT dan Project Manager/Sdr.Wahyu, secara profesionalisme agreement mereka berjanji bahwa akan menyelesaikan pembangunan selama 5 bulan (terhitung bulan September 2007) atau bulan Januari 2008 rumah harus sudah selesai, tetapi kenyataannya tidak alias meleset kembali.
5. Kami membuat kesepakatan kesanggupan penyelesaian rumah kembali dengan Project Manager/Sdr.Wahyu bahwa rumah selesai tanggal 11 April 2008 tetapi meleset kembali (ada bukti tertulis)
6. Kami membuat surat komplain kepada Direktur Utama PT.Nusunokarya tanggal 22 April 2008, dan dijanjikan kembali tanggal 7 Mei 2008 rumah harus selesai (ada bukti tertulis).
7. Kami bertemu kembali dengan Direktur Utama PT.Nusunokarya di ruang tunggu receptionis pada tanggal 23 April 2008 jam 12.00 WIB dengan maksud ingin mendapatkan solusi terbaik tetapi malah sikap arogan surat kami di banting-banting di atas meja sambil berbicara tidak sopan kepada staffnya di hadapan kami selaku pelanggan, apakah demikian sikap seorang pemimpin ???
8. Pada tanggal 7 Mei 2008 sesuai dengan janjinya (ada bukti tertulis) kami melaporkan kembali dan meminta pertanggung jawaban langsung melalui telepon kepada Direktur Utama PT.Nusunokarya mengenai pembangunan rumah kami yang tidak kunjung selesai – selesai tetapi malah kata – kata yang tidak sepatutnya yang kami terima dari seorang Direktur Utama.
9. Kami masih bersabar dengan terus mengirimkan surat – surat komplain kami mengenai penyelesaian rumah sampai tanggal 24 Mei 2008 (sesuai SPJB bahwa rumah selesai dibangun paling lama 10 Bulan) dan selalu tidak ada tanggapan baik lisan maupun tertulis dari pihak PT.Nusunokarya.
10. Pada tanggal 24 Mei 2008 ternyata rumahpun belum selesai diserahkan dan masih banyak kondisi bangunan yang tidak sesuai dengan spesifikasi harapan kami seperti tercantum di kesepakatan perjanjian pembangunan rumah dengan Project Manager / Sdr.Wahyu.

Demikian kronologis ini saya sampaikan dengan jujur dan tanggung jawab (semua bukti tertulis, dokumentasi foto dan bukti sms kami simpan dengan baik) dengan harapan bisa dipergunakan untuk penyelesaian masalah ini. Terima kasih.

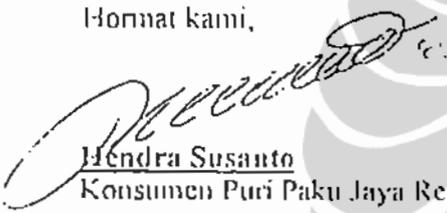
- 7 Yang harus mendapat perhatian khusus adalah pada tanggal 23 April 2008 jam 12.00 WIB, kami sebagai pelanggan yang mengajukan komplain dan ingin mendapat solusi dari Pihak PT.NUSUNO KARYA tetapi malah sikap arogan dan tidak sopan seorang Direktur Utama yang kami terima. Kami diterima di ruang resepsionis, dihadapan orang banyak dan istri saya. Surat komplain kami yang sudah rapih dimasukkan di dalam amplop coklat untuk menghormati beliau tetapi malah di banting - banting di atas meja.

Sesuai dengan keputusan dan kesepakatan yang ditandatangani di atas kartu nama Direktur Utama bahwa rumah kami akan selesai dalam kondisi baik dan sempurna pada tanggal 07 Mei 2008. NO EXCUSE ANYMORE

Dalam hal ini hak kami selaku konsumen harus diperhatikan terutama penyelesaian masalah pembangunan proyek anda yang kami beli senilai ±Rp.300.000.000.(jangan hanya mengejar target selesai tetapi kualitas tidak baik) sesuai dengan janji - janji PT.NUSUNO KARYA di awal pembelian.

Demikian surat ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Hormat kami,

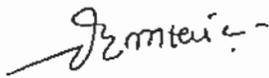


Hendra Susanto  
Konsumen Puri Paku Jaya Regency

5. Bagaimana seharusnya pelayanan yang diberikan kepada konsumen jika konsumen yang bersangkutan mengajukan komplain/keluhan karena janji – janji yang diberikan tidak sesuai dengan kenyataan dilapangan? Karena dalam 3 kali penyampaian keluhan kepada pihak anda yang kami terima adalah sikap tidak menyenangkan dan kata – kata yang menyinggung perasaan kami selaku konsumen.
6. Terakhir kami mengecek kondisi rumah pada tanggal 13 Mei 2008 kondisi bangunan masih banyak retak2 , tembok belakang belum rapih, belum di aquaproof, atap/genteng masih kotor banyak sisa2 semen yang belum dibersihkan, bahkan listrikpun belum ada.

Demikian surat ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Hormat kami,  
fsc



**Hendra Susanto**  
Konsumen Puri Paku Jaya Regency

Cc : Bpk. Drs.Cipto Sulistio – Direktur Utama PT Nusuno Karya  
Sdr.Ronny Hartono- Ka.Bag.Hukum PT Nusuno Karya  
Arsip

No : 004/HS/V/2008

Tangerang, 23 Mei 2008

Lamp :-

Perihal : Surat ke-2 : Pertanyaan/Menanyaikan Hak Konsumen

Kepada Yth,  
RE.SUSILOWATI,SE,MM/Direktur Keuangan  
PT.NUSUNO KARYA  
Jl.Raya Jatiwaringin No.9 Lt2  
Pangkalan Jati – JakTim

Dengan hormat,

Menindak lanjuti surat – surat kami sebelumnya tertanggal 04 September 2007 perihal keluhan konsumen, surat tanggal 18 Pebruari 2008 perihal pernyataan dan kesepakatan kesanggupan pembangunan rumah di Puri Paku Jaya, surat tanggal 22 April 2008 perihal complain rumah, surat tanggal 04 Mei 2008 perihal penjelasan dan klaim konsumen dan terakhir surat tanggal 11 Mei 2008 perihal Pertanyaan/menanyakan Hak konsumen.

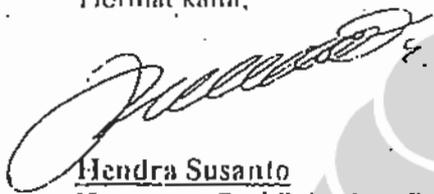
Berdasarkan hal tersebut diatas bersama ini kami selaku konsumen mohon diberikan penjelasan sebagai berikut :

1. Akad Kredit atas 1 unit rumah di Puri Paku Jaya Regency Blok H-10 dilaksanakan pada tanggal 24 Juli 2007, mengapa pelaksanaan pembangunan rumah tersebut baru dilaksanakan pada bulan November 2007 atau 4 bulan setelah akad kredit & pencaian dana dari bank Niaga ke PT.Nusuno Karya sudah diterima tanggal 27 Juli 2007?
2. Menunjuk surat dari Ka.Bag.Hukum Sdr.Ronny Hartono No. 017/NK/LG/IV/2008 tertanggal 28 April 2007 mengenai perubahan IMB, mengapa kami dikenakan lagi biaya perubahan IMB atas penambahan bangunan ?  
Berdasarkan penjelasan dan informasi di awal dengan marketing anda Sdr.Joelly tidak akan adanya penambahan biaya untuk perubahan IMB dikarenakan menurut price list juni 2007 harga rumah belum termasuk surat-surat (AJB,SFM,IMB). Dengan pembayaran sebesar Rp.8.000.000,- untuk surat-surat tersebut nantinya kami akan langsung mendapatkan IMB sesuai dengan luas bangunan yang baru tanpa ada penambahan biaya IMB perubahan penambahan bangunan (type 70/117).
3. Mengapa discount khusus tambahan 10% jika sisa DP tersebut lunas sebelum akhir September 2007 atau Rp.19.300.000 (plafon KPR Rp.193.000.000) yang di tulis dan ditandatangani di SPR oleh masing - masing yang bersangkutan tidak diberikan kepada konsumen ?
4. Merujuk SPJB Pasal 7 butir-6 bahwa rumah akan selesai dibangun oleh PT.Nusuno Karya dalam jangka waktu paling lama 10 bulan setelah ditandatanganinya SPJB tanggal 24 Juli 2007 atau berarti apakah rumah akan selesai tanggal 24 Mei 2008 ? Serta Adendum SPJB dan surat penjelasan dari Sdr.Ronny Hartono No. 017/NK/LG/IV/2008 tertanggal 28 April 2007 perihal penambahan bangunan akan di diundur waktunya selama ± 60 (enam puluh) hari dari tanggal 24 Mei 2008 atau, Apakah dengan kata lain rumah kami akan selesai dibangun pada tanggal 24 Juli 2008.(berarti rumah kami akan selesai dibangun selama 1 tahun) ?  
Sehingga apakah surat pernyataan kesanggupan dan kesepakatan yang disaksikan dan ditandatangani oleh Sdr.Lilik Rinaldy selaku Ka.Div Berencanaan di atas kartu nama Direktur Utama (rumah selesai tgl 7 Mei 2008) dan Sdr.Wahyu Seliawan selaku Project Manager PT.Nusuno Karya (rumah selesai tanggal 11 April 2008) kepada konsumen tidak berlaku ?

5. Bagaimana seharusnya pelayanan yang diberikan kepada konsumen jika konsumen yang bersangkutan mengajukan komplain/keluhan karena janji – janji yang diberikan tidak sesuai dengan kenyataan dilapangan? Karena dalam 3 kali penyampaian keluhan kepada pihak anda yang kami terima adalah sikap tidak menyenangkan dan kata – kata yang menyinggung perasaan kami selaku konsumen.

Demikian surat ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Hormat kami,



**Hendra Susanto**  
Konsumen Puri Paku Jaya Regency

Cc : Bpk. Drs.Cipto Sulistio – Direktur Utama PT Nusuno Karya  
Sdr.Ronny Hartono- Ka.Bag.Hukum PT Nusuno Karya  
Arsip

No : 003/HS/V/2008

Tangerang, 11 Mei 2008

Lamp :-

Perihal: Pertanyaan/Menanyakan Hak Konsumen

Kepada Yth,

RE.SUSILOWATI,SE,MM/Direktur Keuangan

PT.NUSUNO KARYA

Jl.Raya Jatiwaringin No.9 Lt2

Pangkalan Jati - JakTim

Dengan hormat,

Menindak lanjuti surat - surat kami sebelumnya tertanggal 04 September 2007 perihal keluhan konsumen, surat tanggal 18 Pebruari 2008 perihal pernyataan dan kesepakatan kesanggupan pembangunan rumah di Puri Paku Jaya, surat tanggal 22 April 2008 perihal complain rumah, dan terakhir surat tanggal 04 Mei 2008 perihal penjelasan dan klaim konsumen.

Berdasarkan hal tersebut diatas bersama ini kami selaku konsumen mohon diberikan penjelasan sebagai berikut :

1. Akad Kredit atas 1 unit rumah di Puri Paku Jaya Regency Blok H-10 dilaksanakan pada tanggal 24 Juli 2007, mengapa pelaksanaan pembangunan rumah tersebut baru dilaksanakan pada bulan November 2007 atau 4 bulan setelah akad kredit & pencairan dana dari bank Niaga ke PT.Nusuno Karya sudah diterima tanggal 27 Juli 2007?
2. Menunjuk surat dari Ka.Bag.Hukum Sdr.Ronny Hartono No. 017/NK/LG/IV/2008 tertanggal 28 April 2007 mengenai perubahan IMB, mengapa kami dikenakan lagi biaya perubahan IMB atas penambahan bangunan?  
Berdasarkan penjelasan dan informasi di awal dengan marketing anda Sdr.Joelly tidak akan adalagi penambahan biaya untuk perubahan IMB dikarenakan menurut price list juni 2007 harga rumah belum termasuk surat-surat (AJB,SHM,IMB). Dengan pembayaran sebesar Rp 8.000.000,- untuk surat-surat tersebut nantinya kami akan langsung mendapatkan IMB sesuai dengan luas bangunan yang baru tanpa ada penambahan biaya IMB perubahan penambahan bangunan (type 70/117).
3. Mengapa discount khusus tambahan 10% jika sisa DP tersebut lunas sebelum akhir September 2007 atau Rp.19.300.000 (plafon KPR Rp.193.000.000) yang di tulis dan ditandatangani di SPR oleh masing - masing yang bersangkutan tidak diberikan kepada konsumen ?
4. Merujuk SPJB Pasal 7 butir 6 bahwa rumah akan selesai dibangun oleh PT.Nusuno Karya dalam jangka waktu paling lama 10 bulan setelah ditandatanganinya SPJB tanggal 24 Juli 2007 atau berarti apakah rumah akan selesai tanggal 24 Mei 2008 ? Serta Adendum SPJB dan surat penjelasan dari Sdr.Ronny Hartono No. 017/NK/LG/IV/2008 tertanggal 28 April 2007 perihal penambahan bangunan akan di diundur waktunya selama ± 60 (enam puluh) hari dari tanggal 24 Mei 2008 atau, Apakah dengan kata lain rumah kami akan selesai dibangun pada tanggal 24 Juli 2008 (berarti rumah kami akan selesai dibangun selama 1 tahun) ?  
Selingga apakah surat pernyataan kesanggupan dan kesepakatan yang disaksikan dan ditandatangani oleh Sdr.Lilik Rinaldy selaku Ka.Div Perencanaan di atas kartu nama Direktur Utama (rumah selesai tgl 7 Mei 2008) dan Sdr.Wahyu Setiawan selaku Project Manager PT.Nusuno Karya (rumah selesai tanggal 11 April 2008) kepada konsumen tidak berlaku ?

## SURAT PERNYATAAN KESANGGUPAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Wahyu Setiawan, ST  
Jabatan : Project Manager  
Selaku pihak Developer

Nama : Hendra Susanto  
Konsumen : Blok H No. 10 type 39/117  
Selaku konsumen

Dengan ini menyatakan pihak Developer akan menyanggupi pelaksanaan pembangunan rumah Blok H-10 dalam jangka waktu 60 hari kalender sejak disepakati tanggal 11 Februari 2008 sampai dengan tanggal 11 April 2008.

Demikian surat pernyataan kesanggupan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Tangerang, 18 Februari 2008

PT: Nusuno Karya

  
Wahyu Setiawan, ST  
Project Manager

  
18/02/08  
Hendra Susanto  
Konsumen

KESEPAKATAN PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH BLOK H-10  
PURI PAKUJAYA REGENCY

Pada hari Senin Tanggal 11 Pebruari 2008 jam 17.30 dilakukan survei lapangan dan keluhan laporan progress pembangunan rumah saya di Blok H-10 yang sudah hampir 7 bulan sejak tandatangannya PJB, bahwa akan disepakati antara kedua belah pihak :

Pihak ke I Bp. Wahyu selaku Project Manager pengembang rumah,

Da 1

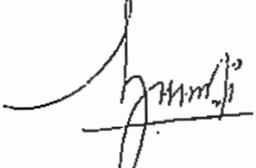
Pihak ke II Bp. Hendra Susanto selaku pemilik rumah.

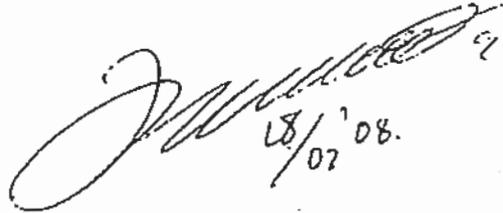
Bahwa disepakati berdasarkan pembicaraan dan janji dilapangan bahwa :

1. Kualitas pekerjaan dan finishing semua pekerjaan pembangunan rumah akan diperhatikan oleh pihak ke I.
2. Dak beton teras depan masih rembes/bocor air akan segera diperbaiki.
3. Diatas dak beton kamar tidur air masih nampung tidak ada saluran pembuangannya sehingga dikawatirkan akan rembes ke plafon kamar tidur.
4. Jendela kamar utama akan digeser sedikit untuk rencana persiapan tangga ke atas.
5. Dinding tembok belakang yang berbatasan dengan rumah belakang akan diplester dan diaci semuanya.
6. Jendela dapur yang salah konstruksi akan diperbaiki.
7. Canopy teras dapur (dak) akan dibuatkan sejajar dengan dak bagian bawah sehingga bagian depan tidak tampyas air.
8. Dinding - dinding plesteran yang sudah retak - retak akan segera dirapihkan.
9. Saluran - saluran air bagian dak atas kamar akan disiapkan.
10. Pelunasan pembangunan penambahan rumah akan dilunasi setelah semua pekerjaan pembangunan selesai dan sebelum diserahkan ke pada pihak ke II / pemilik.
11. Pemilik akan menerima serah terima rumah apabila segala kekurangan yang dianggap kurang di dalam proses dan finishing rumah sudah dianggap baik.
12. Kelebihan kusen jendela dan lain-lainya dari pembangunan rumah standard yang tidak dipergunakan di dalam penambahan bangunan akan diberikan / dikembalikan kepada pemilik seperti : Jendela ruang belakang & kusenya, jendela kamar mandi & kusenya dll.

Jakarta, 18 Pebruari 2008  
Yang membuat kesepakatan  
Pihak ke I.

Pihak ke II.

  
18/02/08  
Ir. Wahyu

  
18/02/08  
Hendra Susanto

Kepada Yth.  
Redaksi Harian KOMPAS  
Jl. Palmerah Selatan 26 - 28  
Jakarta 10270

Jakarta, 06 September 2007

*Up. Bagian Suara Pembaca/Redaksi Yth*

Perihal : Kekecewaan/Keluhan Pelanggan

Dengan hormat,

Sehubungan dengan pembelian rumah kami di Puri Paku Jaya Regency Tangerang, kami merasa sangat tertipu, kecewa dan menyesal sekali terhadap beberapa peristiwa yang kami alami agar lebih berhati-hati lagi dengan pengembang perumahan PT.NUSUNO KARYA yang beralamat di Jl.Raya Jatiwaringin No.9 Lt.2 Pondok Gede, Jakarta Timur. Adapun kekecewaan tersebut antara lain sebagai berikut :

1. Masalah discount pelanggan yang sudah jelas-jelas ditulis oleh bagian marketing bahwa pelanggan akan diberikan discount khusus sebesar 10% dari plafond kredit kami di Bank Niaga tidak diberikan sesuai kenyataan, hanya Rp.5.000.000 jt itupun melalui negosiasi, yang seharusnya kami terima adalah Rp.19.350.000,-. Saya sampai datang ke kantor pusatnya utk klarifikasi masalah ini malah dijawab tidak tahu...oleh orang/bagian yang menandatangani. Dimana tanggung jawabnya padahal sudah ada bukti-buktinya secara tertulis.
2. Masalah pembangunan juga belum dilaksanakan sampai saat ini padahal kredit dari bank Niaga sudah cair sejak tanggal 27 Juli 2007 ke rekening Nusuno Karya, sampai kami sudah melakukan pembayaran cicilan kredit pertama ke bank, rumah belum juga dibangun. Penambahan bangunan diminta lagi dibayar tunai padahal pembangunan belum dilaksanakan dan tidak boleh diecil padahal masa pembangunan memakan waktu 5 bulan (apakah ini fair krn rumah belum jadi ??????) padahal kami siap membuat pernyataan diatas meterai akan diecil khusus penambahan ini dengan DP 50% sisanya diangsur selama 4 bulan.
3. Masalah yang membuat kami jadi semakin dipermainkan/marah, masalah cash back hak pelanggan sejumlah Rp.6.419.573 sampai saat ini belum juga ditransfer ke rekening kami, padahal janjinya akan dibayar setelah plafond cair tanggal 27 Juli 2007 dan kami sudah dipotong angsuran 1 kali oleh bank, tetapi belum juga dibayarkan dari Nusuno Karya. Kami sudah coba beberapa kali menghubungi bagian keuangan oleh sdr.Siti,sdri Juan dll tetapi tidak mendapat tanggapan selalu jawabannya tidak tahu/masih diperiksa atau apa lah..... sekali lagi kami merasa sangat-sangat kecewa dan menyesal sekali dengan pelayanan yang diberikan. Apakah begini cara-cara kerja / profesionalismenya ????????

Kewajiban pelanggan selalu dikejar-kejar oleh PT.NUSUNO KARYA untuk kelancaran kredit rumah dll tetapi giliran hak pelanggan diminta selalu banyak alasan-alasan yang tidak jelas, selalu lempar sana-sini, berapa kerugian bunga bank kami jika plafond kredit Rp.193.500.000 mengendap di PT.NUSUNO KARYA.

Hormat saya,

Hendra Susanto  
No KTP 32 75 11.1002.11711 HP 0811 858170

*Kebusuan, Asosiasi Pengembang Perumahan, Bank Niaga, dan Harian Warta Kota*

Kepada Yth,  
PT.NUSUNO KARYA  
Jl.Raya Jatiwaringin No.9 Lt.2  
Pondok Gede, Jakarta Timur

Jakarta, 04 September 2007

U.p. Bp. Drs. Cipto Sulistio / Direktur Utama

Perihal : Keluhan Pelanggan

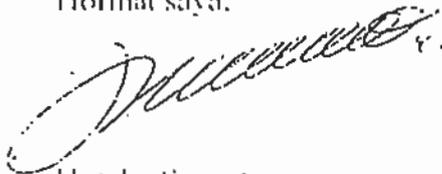
Dengan hormat,

Selubungan dengan pembelian rumah kami di Puri Paku Jaya Regency Type 39/117 di blok 11/10 atas nama Hendra Susanto, bersama ini saya mengajukan komplain atas pelayanan yang diberikan sehingga kami merasa sangat kecewa dan menyesal sekali terhadap beberapa kejadian - kejadian yang pernah kami alami terhadap staff Bapak (masalah discount yg tertulis di SPR tek sesuai kenyataan dan pembangunan yang tidak segera dilaksanakan padahal kredit sudah cair), untuk kasus uang cash back tersebut kami mohon kejelasan sampai kapan masalah ini bisa diselesaikan, karena kewajiban kami yang diminta sudah dipenuhi, tetapi g liran hak kami minta selalu dijawab tidak jelas, dimana profesionalisme staff bapak, apakah kejadian ini sering terjadi ? dan apakah harus kami tulis disurat kabar agar bisa lebih didengar keluhan kami ini.

1. Masalah cash back hak pelanggan sejumlah Rp.6.419.573 sampai saat ini belum juga ditransfer rekening kami, padahal janjinya akan dibayar setelah plafond cair tanggal 27 Juli 2007 dan kami sudah dipotong angsuran 1 kali oleh bank, tetapi belum juga dibayarkan di ri Nusuno Karya. Kami sudah coba beberapa kali menghubungi bagian keuangan oleh sdr. Sdr. Juan tetapi tidak mendapat tanggapan selalu jawabannya tidak tahu/masih diperiksa atau apa lah..... sekali lagi kami merasa sangat - sangat kecewa dan menyesal sekali dengan pelayanan yang diberikan.

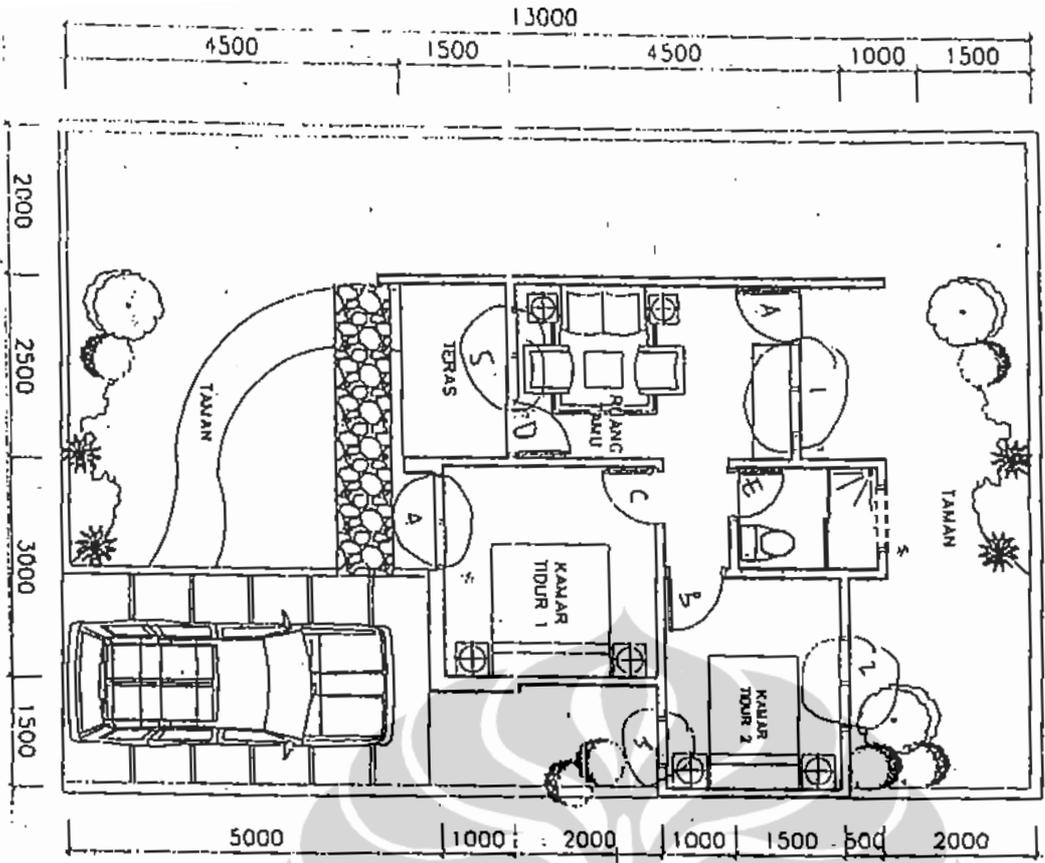
Demikian keluhan ini kami sampaikan mohon tanggapan dan solusi dari Bapak, atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Hormat saya,



Hendra Susanto

Tembusan : Ibu RE. Susilowati SE,MM/Direktur PT.NUSUNO



D E N A H  
SKALA 1 : 100

TYPE 39/117

LAMPIRAN "C"

SPEKIFIKASI :

PONDASI	BATUKAJU
STRUKTUR	BETON BERBUJANG
DINDING	BATA PLESTER ACT/FINISHING CAT TEMBOK
PENGERUP AIR	CENTENG M-CLASS
PLATOND	TRIPLEK/GR/SUK. FINISHING CAT TEMBOK
LANTAI RUMAH	KERAMIK (40x40, 30x30) MULA / SETARA
LANTAI & DINDING KM	KERAMIK 20x25
SANTER KM/MC	MONOBLOK
PINTU DEPAK	GRIND DOOR, KUSEN U-PVC
INSTALASI LISTRIK	DAYA PLN 1300 Watt
INSTALASI AIR BERSIH	PIPA PVC AIR BERSIH (SUMBUR BOR)
INSTALASI AIR KOTOR	PIPA PVC DENCAN SEPTITANK
KACA	POLOS 5MM
CARPORI	RABAT BETON

NAMA KONSUMEN : HENDRA SUSANTO  
LOKASI KAWLING : BLOK H, NO.10

MENGETAHUI : JAKARTA, 24 JULI 2007  
MENYETUJUI

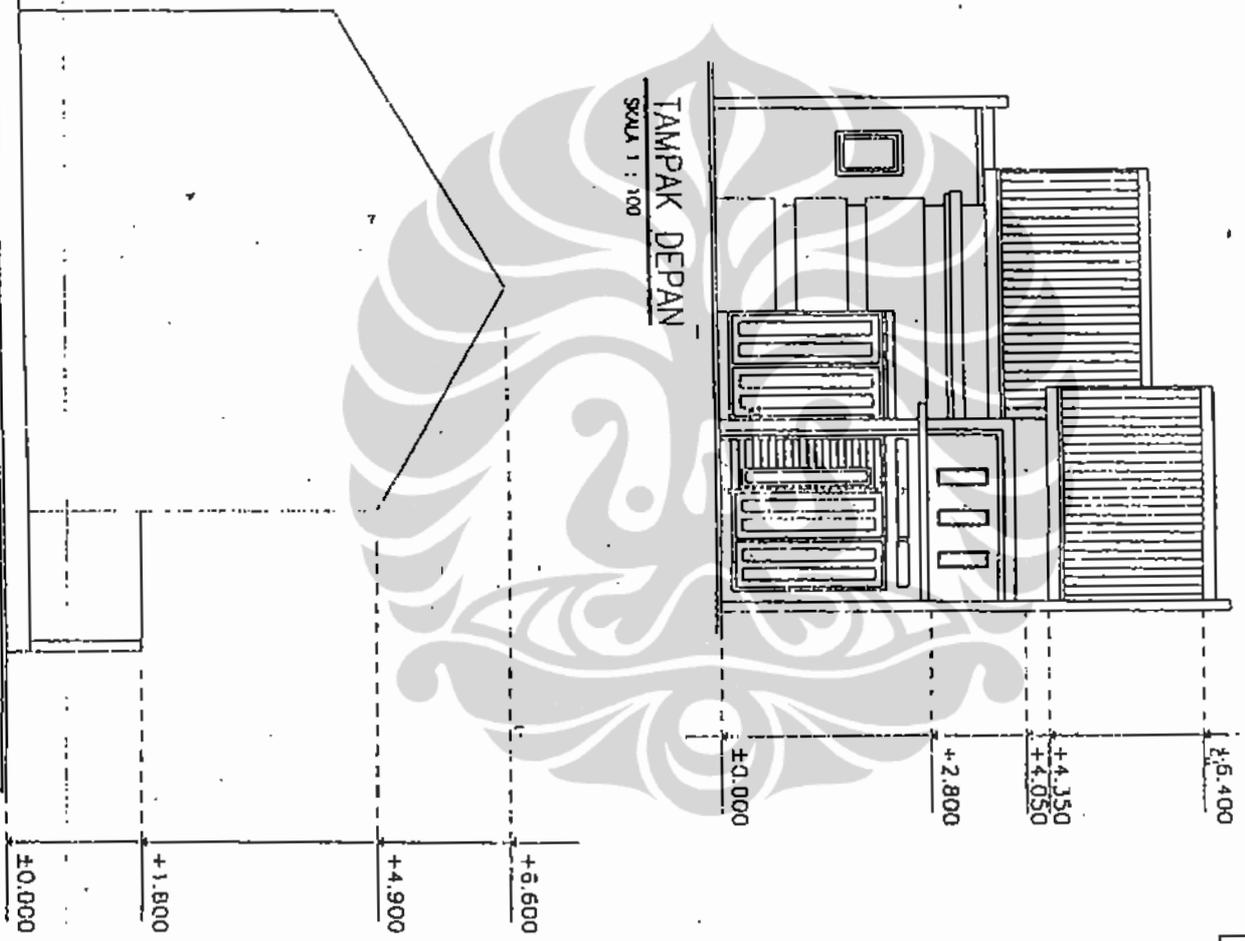
*[Signature]*  
LEK RINALDI A. ST  
K. DWISI PERENC.

*[Signature]*  
HENDRA SUSANTO  
KONSUMEN

PT. MUBUNO SURYA  
RURI PAKULATYA REGENCY  
TYPE 39/117  
DINAH

LAMPIRAN "C"

TAMPAK DEPAN  
SKALA 1 : 100



TAMPAK SAMPIING  
SKALA 1 : 100

Project Name	PUSRI PANOLUVA REGENCY		
Project Type	TYPE 20 / 117		
Project Location	TAMPAK DEPAN TAMPAK SAMPIING		
Scale	1 : 100		
Author	[Blank]		
Reviewer	[Blank]		
Approved	[Blank]		
Date	[Blank]		





# PT. NUSUNO KARYA

DEVELOPER & REAL ESTATE

Jl. Raya Jatiwaringin No. 9 Lt. 2, Pangkalan Jati - Jakarta Timur - Telp. : (021) 8620858, 8630099, 86613392 - Fax : (021) 8620871

pembayaran) yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian jual beli. Syarat dan Ketentuan dalam Surat Perjanjian Jual Beli berlaku.

Jakarta, 24 Juli 2007

PIHAK PERTAMA  
PT. NUSUNO KARYA

PIHAK KEDUA

Purwoko Jermmy RD  
GM Marketing

Tn. Hendra Susanto  
Konsumen

Disetujui Oleh :  
PT. NUSUNO KARYA

RE. SUSILOWATI, SE., MM.  
Direktur



# PT. NISINO KARYA

DEVELOPER & REAL ESTATE

Jl. Raya Jatiwaringsin No. 9 Lt. 2, Pangkalan Jati - Jakarta Timur - Telp. : (021) 8620858, 8630099, 86613322 - Fax : (021) 8620871

## LAMPIRAN A

Lokasi : Perumahan Puri Pakujaya Regency  
 Rumah : Blok H Nomor 10  
 Type : 39/117  
 Nama Konsumen : Tn.; Hendra Susanto  
 Booking Fee : Rp. 1.160.000,-  
 Tanggal Booking Fee : 23 Juni 2007  
 Pembayaran : KPR NIAGA

## PERINCIAN HARGA RUMAH

Harga Jual rumah : Rp. 254.160.000,-  
 Discount : Rp. 15.000.000,-  
 : Rp. 239.160.000,-  
 Biaya Surat (SHM,IMB,AJB) : Rp. 8.000.000,-

Harga Jual Setelah Surat-Surat : Rp. 247.160.000,-

## I. RINCIAN PEMBAYARAN :

Booking Fee : Rp. 1.160.000,-(telah dibayar tgl 23-06-2007)  
 DP I : Rp. 49.000.000,-(telah dibayar tgl 25-06-2007)  
 II : Rp. 2.000.000,-(telah dibayar tgl 04-07-2007)

Plafond : Rp. 193.500.000,-

Subsidi : Rp. 8.029.548,-

Pot.Hadiah MIO : Rp. 9.000.000,-

Kelebihan Plafond : Rp. 15.529.548,-

Biaya ADM KRP : ~~Rp. 12.000.000,-~~ Rp. 9.109.975,7%

~~Rp. 3.529.548,-~~ (akan dibayar stlh Plafond Cair)

~~11 5.419.593,-~~ Rp. 6.419.573,-

**TOTAL KESELURUHAN : Rp. 247.160.000,-**

## II. KPR

Pihak Pertama tidak menjamin disetujuinya aplikasi permohonan KPR.keputusan pemberian fasilitas kredit dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah sepenuhnya berada di tangan Pihak Bank.Bahwa apabila permohonan Pinjaman KRP dari Konsumen diterima oleh pihak bank,akan tetapi jumlah kredit yang disetujui oleh pihak bank pemberi kredit pemilikan rumah tidak mencukupi untuk melunasi pembayaran kepada Pihak Pertama dan waktu pembayaran akan dibuat tersendiri (jadwal pembayaran dari sisa



# PT. NUSUNO KARYA

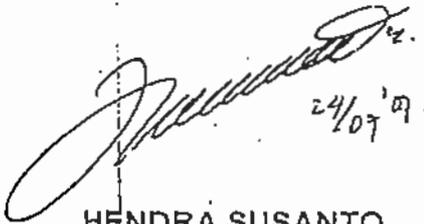
DEVELOPER & REAL ESTATE

Jl. Raya Jatibaringin No. 9 Lt. 2, Pangkalan Jati - Jakarta Timur - Telp. : (021) 8620858, 8630099, 86613322 - Fax. : (021) 8620871

ditandatangani oleh para pihak pada hari, tanggal, bulan dan tahun tersebut diatas dan masing-masing sama bunyinya dan diberi materai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama serta masing-masing pihak memegang satu asli untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

PIHAK KEDUA  
KONSUMEN

PIHAK PERTAMA  
PT. NUSUNO KARYA

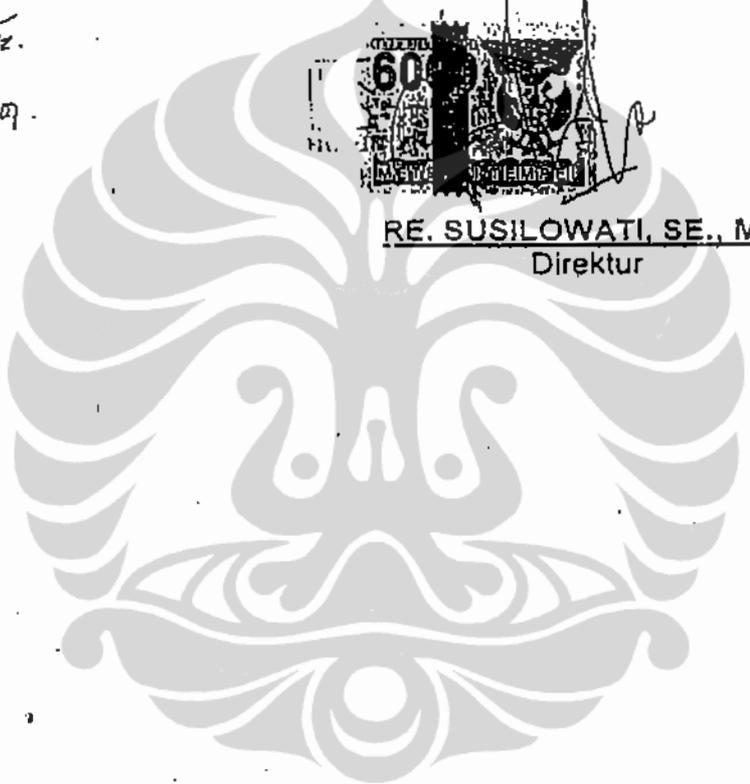


24/07'07

HENDRA SUSANTO



RE. SUSILOWATI, SE., MM  
Direktur





# PT. NUSUNO KARYA

DEVELOPER & REAL ESTATE

Jl. Raya Jatiwaringin No. 9 Lt. 2, Pangkalan Jati - Jakarta Timur - Telp. : (021) 8620858, 8630099, 86613392 - Fax : (021) 8620871

## PIHAK KEDUA

Hendra Susantao, Alamat : Jl Palapa II Blok A. 885/26, Kelurahan. Sudimara Pinang, Kecamatan. Pinang

Telpon : 0811858170 021-73446065 - 021-65301234 EXT 231 (K).  
Facsimile : - 021-6501747.  
Email : -

3. Perjanjian ini beserta Lampiran-lampiran dan/atau perubahan lampiran-lampiran yang terdapat pada perjanjian ini merupakan suatu kesatuan perjanjian antara para pihak dan menggantikan serta membatalkan semua dokumen dan kesepakatan sebelumnya baik dalam bentuk lisan, tulisan maupun lainnya. Setiap perubahan terhadap perjanjian ini akan dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh kedua pihak.
4. Bahwa Para Pihak sepakat semua perselisihan atau beda pendapat yang timbul atau yang mungkin timbul dari Perjanjian ini wajib diupayakan penyelesaiannya terlebih dahulu melalui perundingan bipartit secara musyawarah untuk mencapai mufakat.
5. Setiap perundingan sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 harus dibuat risalah yang ditanda tangani oleh para pihak.
6. Dalam hal musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 dapat mencapai kesepakatan penyelesaian, maka dibuat Perjanjian Bersama yang ditandatangani oleh para pihak. Perjanjian Bersama mengikat dan menjadi hukum serta wajib dilaksanakan oleh para pihak.
7. Apabila perundingan bipartit tidak mencapai kesepakatan, maka perundingan bipartit dianggap gagal dan para pihak sepakat perselisihan atau beda pendapat akan diselesaikan melalui Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI), sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
8. Biaya yang timbul sehubungan dengan pemeriksaan oleh Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI) menjadi beban dan harus dibayar oleh para pihak untuk jumlah yang sama yaitu Penjual 50 % (lima puluh prosen) dan Pembeli 50 % (lima puluh prosen).
9. Perjanjian ini tidak dapat diubah dan/atau ditambah, baik untuk seluruhnya maupun sebagian, kecuali apabila perubahan dan/atau penambahan tersebut dibuat dalam suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh para pihak dalam perjanjian dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini.

SEBAGAI TANDA PERSETUJUAN, pihak-pihak yang bersangkutan telah menandatangani perjanjian ini dalam rangkap 2 (dua) dan selanjutnya



# PT. NUSUNO KARYA

DEVELOPER & REAL ESTATE

Jl. Raya Jatiwangin No. 9 Lt. 2, Pangkalan Jati - Jakarta Timur - Telp.: (021) 8620858, 8630099, 86613322 - Fax.: (021) 8620871

## PIHAK KEDUA

Hendra Susanto, Alamat : Jl Palapa II Blok A. 885/26, Kelurahan. Sudimara Pinang, Kecamatan. Pinang

Telpon : 0811858170

Facsimile : -

Email : -

3. Perjanjian ini beserta Lampiran-lampiran dan/atau perubahan lampiran-lampiran yang terdapat pada perjanjian ini merupakan suatu kesatuan perjanjian antara para pihak dan menggantikan serta membatalkan semua dokumen dan kesepakatan sebelumnya baik dalam bentuk lisan, tulisan maupun lainnya. Setiap perubahan terhadap perjanjian ini akan dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh kedua pihak.
4. Bahwa Para Pihak sepakat semua perselisihan atau beda pendapat yang timbul atau yang mungkin timbul dari Perjanjian ini wajib diupayakan penyelesaiannya terlebih dahulu melalui perundingan bipartit secara musyawarah untuk mencapai mufakat.
5. Setiap perundingan sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 harus dibuat risalah yang ditanda tangani oleh para pihak..
6. Dalam hal musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 dapat mencapai kesepakatan penyelesaian, maka dibuat Perjanjian Bersama yang ditandatangani oleh para pihak. Perjanjian Bersama mengikat dan menjadi hukum serta wajib dilaksanakan oleh para pihak.
7. Apabila perundingan bipartit tidak mencapai kesepakatan, maka perundingan bipartit dianggap gagal dan para pihak sepakat perselisihan atau beda pendapat akan diselesaikan melalui Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI), sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
8. Biaya yang timbul sehubungan dengan pemeriksaan oleh Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI) menjadi beban dan harus dibayar oleh para pihak, untuk jumlah yang sama yaitu Penjual 50 % (lima puluh prosen) dan Pembeli 50 % (lima puluh prosen).
9. Perjanjian ini tidak dapat diubah dan/atau ditambah, baik untuk seluruhnya maupun sebagian, kecuali apabila perubahan dan/atau penambahan tersebut dibuat dalam suatu perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh para pihak dalam perjanjian dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini.

SEBAGAI TANDA PERSETUJUAN, pihak-pihak yang bersangkutan telah menandatangani perjanjian ini dalam rangkap 2 (dua) dan selanjutnya



# PT. NUSUNO KARYA

DEVELOPER & REAL ESTATE

Jl. Raya Jatiwarigin No. 9 Lt. 2, Pangkalan Jati - Jakarta Timur - Telp. : (021) 8620858, 8630099, 86613322 - Fax : (021) 8620871

2. Pihak Pertama menyatakan akan melindungi kepentingan hukum Pihak Kedua jika timbul sengketa dikemudian hari, baik dari segi perdata maupun pidana atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut.
3. Pihak Kedua mengetahui keadaan, serta kondisi tanah dan rumah yang dibelinya dengan perjanjian ini, sehingga untuk sekarang dan selanjutnya tidak akan mengadakan tuntutan dalam bentuk apapun mengenai keadaan dan kondisi tanah dan rumah tersebut.

## Pasal 12.

1. Keadaan memaksa adalah suatu kejadian atau peristiwa yang tidak dapat diantisipasi dan berada di luar kekuasaan pihak manapun. Masing-masing pihak dibebaskan dari segala tuntutan dan tanggung jawab hukum dan/ atau dapat menunda pelaksanaan kewajibannya berdasarkan perjanjian ini tanpa dikenakan sanksi, tetapi hanya sepanjang tidak dapat melaksanakannya karena takdir Illahi seperti banjir, gempa bumi, angin ribut atau gelombang pasang atau musuh masyarakat, perang, blokade, pergolakan masyarakat, api / kebakaran, peraturan – peraturan / kebijaksanaan Pemerintah di bidang Moneter dengan ketentuan bahwa kekurangan dana atau keadaan yang terjadi dari kurangnya perencanaan yang memadai yang diharapkan dilakukan suatu pihak tidak akan dianggap di luar kekuasaan suatu pihak.
2. Bahwa setiap penundaan kewajiban dari masing-masing pihak, sebagai akibat kejadian atau peristiwa yang tidak dapat diantisipasi dan berada di luar kekuasaan pihak manapun, wajib memberitahukan kepada pihak lainnya dalam waktu yang wajar dan pantas.

## Pasal 13.

1. Perjanjian Jual Beli tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi tetap menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal.
2. Korespondensi / pemberitahuan dari suatu pihak kepada pihak lain dalam perjanjian ini dianggap telah dilakukan dengan sah, dan sebagaimana mestinya apabila disampaikan kepada alamat tersebut dibawah ini secara tertulis, ditanda tangani serta disampaikan dengan pos tercatat atau disampaikan langsung dengan memperoleh tanda terima atau dengan facsimile/email yang diikuti dengan konfirmasi tertulis :

### PIHAK PERTAMA

PT. Nusuno Karya, Alamat Jl. Jatiwarigin Raya No.9 Lt.2, Pangkalan Jati, Jakarta Timur,

Telpon : 021-8620858

Facsimile : 021-8620871

Email : -



# PT. NUSUNO KARYA

DEVELOPER & REAL ESTATE

Jl. Raya Jatiwaringin No., 9 Lt. 2, Pangkalan Jati - Jakarta Timur - Telp. : (021) 8690858, 8630099, 86613322 - Fax : (021) 8690871

memaksa, seperti antara lain, gempa bumi, banjir, huru-hara perang dan tindak kekerasan yang dilakukan oleh perorangan maupun massal, atau karena adanya perubahan bangunan rumah yang dilakukan Pihak Kedua, maka Pihak Pertama dibebaskan atas tanggungjawab perbaikan.

15. Bahwa Pihak Kedua berhak menempati rumah setelah menandatangani Berita Acara Serah Terima. Bahwa apabila Pihak Kedua menempati rumah sebelum penandatanganan Berita Acara Serah Terima maka Pihak Kedua dianggap menerima bangunan rumah dengan segala konsekuensi dan resikonya dan Pihak Pertama dibebaskan atas tanggungjawab pemeliharaan dan perbaikan.

## Pasal 8

1. Bahwa seluruh warga komplek Perumahan Puri Pakujaya Regency wajib memelihara lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
2. Bahwa Pihak Kedua setuju Pihak Pertama atau Pihak yang diberi kuasa oleh Pihak Pertama menjadi pengelola sementara dari komplek Perumahan Puri Pakujaya Regency.
3. Pihak Pertama atau Pihak yang diberi kuasa oleh Pihak Pertama bertugas mengurus kepentingan warga dalam komplek Perumahan Puri Pakujaya Regency, mengelola dan memelihara lingkungan komplek Perumahan Puri Pakujaya Regency beserta fasilitasnya dengan memungut uang pangkal dan iuran yang besarnya akan ditetapkan kemudian.
4. Pihak Pertama dapat memberikan jasa pelayanan pembayaran listrik, air, Pajak Bumi dan Bangunan.

## Pasal 9.

Perindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bangunan) dihadapan PPAT dilakukan pada waktu yang dipandang pantas bagi kepentingan hukum kedua belah pihak.

## Pasal 10.

1. Pihak Kedua wajib membayar Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir dan tahun-tahun berikut atas tanah yang dibeli tersebut pertama kali.
2. Pihak Kedua wajib membayar langganan listrik terhitung setelah dilakukan serah terima rumah dan bulan-bulan seterusnya.

## Pasal 11.

1. Pihak Pertama menyatakan bahwa Tanah dan Bangunan Rumah yang menjadi obyek perjanjian jual beli adalah hak Pihak Pertama sepenuhnya.



# PT. NUSUNO KARYA

DEVELOPER & REAL ESTATE

Jl. Raya Jatitawaringin No. 9 Lt. 2, Pangkalan Jati - Jakarta Timur - Telp. : (021) 8620858, 8630099, 86613322 - Fax. : (021) 8620871

Keterlambatan memenuhi kewajiban untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah atau pembayaran tidak tepat waktu dapat mempengaruhi pelaksanaan pembangunan rumah.

7. Bahwa setiap pemindahan atau perubahan kavling/blok, dari kavling/blok yang telah disepakati bersama oleh para pihak sebagaimana dimaksud dalam Lampiran "B" ke kavling/blok lainnya dalam satu kompleks perumahan atau kompleks perumahan lainnya yang dimiliki dan/atau dikelola Pihak Pertama atau pemindahan atau perubahan kompleks perumahan, dari kompleks perumahan yang telah disepakati bersama oleh para pihak sebagaimana dimaksud dalam Lampiran "B" ke kompleks perumahan lainnya yang dimiliki dan/atau dikelola Pihak Pertama, dapat mengakibatkan perubahan jadwal pembangunan rumah dan/atau jadwal serah terima rumah dan/atau perubahan harga penjualan/pembelian.
8. Pihak Pertama wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah kepada Pihak Kedua tepat waktu, kecuali hal-hal yang terjadi karena keadaan memaksa yang merupakan hal di luar kemampuan Pihak Pertama.
9. Setelah serah terima Tanah dan Bangunan Rumah dilakukan, Pihak Pertama memberikan masa pemeliharaan/perbaikan dalam jangka waktu 30 (tigapuluh) hari terhitung sejak tanggal ditanda tangannya Berita Acara Serah Terima. Pihak Pertama membebaskan Pihak Kedua dari biaya-biaya yang timbul berkenaan dengan pemeliharaan atau perbaikan.
10. Perbaikan-perbaikan atas bagian yang rusak yang dilakukan oleh Pihak Pertama berdasarkan Gambar Denah Bangunan, dan Spesifikasi Teknis, yang merupakan lampiran dari Perjanjian Jual Beli ini.
11. Bahwa dengan dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan Rumah, maka segala tanggungjawab untuk memelihara dan menjaga Tanah dan Bangunan Rumah tersebut menjadi tanggungjawab pihak Pihak Kedua sepenuhnya.
12. Pihak Kedua tidak diperkenankan menambah dan atau merubah bentuk rumah dan atau memperbaiki rumah tanpa seizin Pihak Pertama dalam masa pemeliharaan.
13. Bahwa jika Pihak Kedua ternyata merubah dan/atau menambah bangunan dan/atau memperbaiki rumah tanpa seizin Pihak Pertama, dalam masa pemeliharaan, maka apabila terjadi kebocoran atau kerusakan Pihak Pertama dibebaskan dari tanggung jawab hukum termasuk pengurusan izin bangunannya dan tanggung jawab sepenuhnya ditanggung oleh Pihak Kedua dan semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua sendiri.
14. Bahwa apabila dalam masa pemeliharaan, sebagaimana dimaksud dalam ayat 9 pasal ini, terjadi kerusakan pada bangunan yang disebabkan oleh Keadaan



# PT. NUSUNO KARYA

DEVELOPER & REAL ESTATE

Jl. Raya Jatwaringin No. 9 Lt. 2, Pangkalan Jati - Jakarta Timur - Telp. : (021) 8620858, 8630099, 86613322 - Fax : (021) 8620871

4. Bahwa pembangunan rumah pada kavling sebagaimana dimaksud Pasal 1, dilaksanakan setelah Pihak Kedua telah selesai memenuhi kewajiban untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah. Selanjutnya pembangunan mengikuti progres pembayaran.

## Pasal 6

1. Bahwa apabila Pihak Kedua mengundurkan diri atau membatalkan pembelian rumah, pembatalan pembelian rumah setelah penandatanganan perjanjian ini, Pihak Kedua dapat menyampaikan secara tertulis kepada Pihak Pertama dengan pemberitahuan 1 (satu) bulan sebelumnya.
2. Bahwa apabila Pihak Kedua mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Rumah maka Pihak Pertama akan mengembalikan uang yang telah dibayar oleh Pihak Kedua tanpa bunga dan biaya-biaya lainnya setelah lebih dahulu dikurangi seluruh akumulasi denda-denda Pihak Kedua (jika ada) dan biaya-biaya lain yang terhutang (jika ada) dan dipotong biaya administrasi yang ditetapkan sebesar 30% (tiga puluh persen) dari harga penjualan/pembelian sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat 1).

## Pasal 7.

1. Bahwa jika bangunan rumah yang menjadi obyek dari Perjanjian Jual Beli Rumah telah selesai dibangun oleh Pihak Pertama sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan, dan sepanjang Pihak Kedua telah selesai memenuhi kewajiban untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah.
2. Pihak Pertama menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah sesuai type rumah dan spesifikasi bangunan pada blok/tanah sebagaimana disebutkan dalam Lampiran "B" dan Lampiran "C" atau Lampiran perubahan.
3. Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah dibuat dalam lampiran tersendiri dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.
4. Bahwa Pihak Pertama akan memberitahukan secara tertulis tentang adanya Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah kepada Pihak Kedua.
5. Bahwa apabila Pihak Kedua tidak datang pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan dalam surat pemberitahuan, maka dengan lewatnya waktu tersebut, Pihak Kedua telah dianggap menerima Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dengan segala konsekuensi dan risikonya.
6. Bahwa rumah selesai dibangun oleh Pihak Pertama dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) bulan.



# PT. NISUNO KARYA

DEVELOPER & REAL ESTATE

Jl. Raya Jatiwangin No. 9 Lt. 2, Pangkalan Jati - Jember Timur - Telp. : (021) 8620858, 8630099, 86613322 - Fax. : (021) 8620871

tempo, maka perjanjian jual beli ini menjadi batal dan pembatalan perjanjian ini para pihak setuju tanpa memerlukan lagi perantaraan keputusan Hakim, serta Pihak Pertama diberi hak untuk menjual tanah berikut bangunan rumah, dengan cara yang wajar dan patut, kepada pihak lain dan surat perjanjian ini juga berlaku sebagai surat kuasa untuk melakukan penjualan serta menerima seluruh hasil penjualan. Pihak Pertama akan mengembalikan uang hasil penjualan tanah berikut bangunan rumah, tanpa bunga, setelah lebih dahulu dikurangi pembayaran-pembayaran DP yang telah dibayar dan disetor Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dan seluruh akumulasi denda-denda yang harus dibayar oleh Pihak Kedua dan biaya-biaya lain dalam rangka penjualan tanah berikut bangunan rumah. Dalam hal demikian kedua belah pihak dengan ini melepaskan ketentuan pasal 1256-1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

6. Semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Pertama dalam rangka penjualan tanah berikut bangunan rumah, maka Pihak Kedua sekarang mengakui dan pada waktunya akan mengakui semua jumlah uang yang telah dikeluarkan oleh Pihak Pertama.
7. Dalam hal Pihak Pertama hendak melaksanakan penjualan tanah berikut bangunan rumah maka Pihak Kedua dengan ini berjanji, bersepakat dan mengikat diri dengan sah untuk meninggalkan, mengosongkan, menyerahkan dan memberikan Tanah dan Rumah tersebut dalam keadaan kosong dan tidak dipakai oleh siapapun juga untuk kepentingan Pihak Pertama dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari takwin setelah diterimanya pemberitahuan tertulis pertama dari Pihak Pertama untuk penjualan tanah berikut bangunan rumah.

## Pasal 5.

1. Bahwa jika Pihak Kedua menghendaki perubahan dan/atau penambahan bentuk bangunan, baik seluruhnya atau sebagian, dari bentuk bangunan semula sebagaimana dimaksud dalam Lampiran "C" dan/atau jika Pihak Kedua menghendaki perubahan blok/kavling maka Pihak Kedua dikenakan harga bangunan baru yang harganya akan ditinjau dan disesuaikan dengan jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
2. Bahwa jika Pihak Kedua menghendaki perubahan dan/atau penambahan bentuk bangunan, baik seluruhnya atau sebagian dan/atau perubahan blok/kavling dan/atau pergantian salah satu material bangunan terlebih dahulu menyampaikan secara tertulis kepada Pihak Pertama.
3. Bahwa dalam masa pembangunan rumah atau sebelum penandatanganan Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan, Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk menghubungi dan memerintah pelaksana bangunan yang bersifat mengubah dan menambah bangunan rumah tanpa persetujuan Pihak Pertama.



# PT. NUSUNO KARYA

DEVELOPER & REAL ESTATE

Jl. Raya Jatiharjo No. 9 Lt. 2, Pangkalan Jati - Jakarta Timur - Telp. : (021) 8620858, 8630099, 86613322 - fax : (021) 8620871

7. Dalam hal pembayaran dilakukan dengan transfer bank, Pihak Kedua akan menanggung segala konsekuensi sehubungan dengan transfer tersebut.
8. Bahwa apabila tanggal pembayaran jatuh pada hari minggu dan atau pada hari libur resmi yang ditetapkan Pemerintah, maka pembayaran tersebut harus dilakukan pada hari pertama sesudah hari minggu dan atau sesudah hari libur resmi yang ditetapkan Pemerintah.
9. Pihak Pertama atas pertimbangannya sendiri, mempunyai hak untuk merubah cara atau pola pembayaran.
10. Bahwa, setelah penandatanganan Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan, Pihak Kedua dapat memeriksa kembali jumlah pembayaran yang telah dibayarkan kepada Pihak Pertama. Bahwa jika Pihak Kedua kelebihan bayar, dari harga rumah yang seharusnya dibayar, maka Pihak Pertama mengembalikan kelebihan uang kepada Pihak Kedua tanpa dikenakan bunga atau denda-denda lainnya.

## Pasal 4.

1. Pihak Pertama tidak menjamin diselujungnya aplikasi permohonan KPR kepada Bank pemberi kredit. Keputusan pemberian fasilitas kredit dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah atau Kredit Pemilikan Tanah atau Kredit Pemilikan Ruko atau Kredit untuk pembiayaan pembangunan rumah dan/atau renovasi dilokasi perumahan Pihak Pertama yang diajukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Bank sepenuhnya berada di tangan Pihak Bank.
2. Bahwa ketentuan-ketentuan mengenai keputusan pemberian KPR, bentuk dan isi Perjanjian Kredit dan/atau perjanjian jaminan lainnya adalah sepenuhnya menjadi hak-hak dan kewenangan Pihak Bank.
3. Bahwa apabila permohonan KPR dari Pihak Kedua diterima oleh pihak bank, dimana Pihak Kedua mengajukan permohonan, bahwa akan tetapi jumlah kredit yang disetujui oleh pihak bank pemberi kredit pemilikan rumah tidak mencukupi untuk melunasi pembayaran pembelian rumah, maka Pihak Kedua wajib membayar sisa pembayaran kepada Pihak Pertama dan waktu pembayaran seperti yang tersebut pada lampiran dalam Perjanjian ini.
4. Bahwa apabila Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya, dalam melaksanakan pembayaran tepat waktu, seperti yang tersebut pada lampiran dalam Perjanjian ini, dengan keterlambatan waktu saja sudah cukup terbukti, bahwa Pihak Kedua telah lalai, sehingga tidak memerlukan lagi pemberitahuan kepada Pihak Kedua maka Pihak Kedua dikenakan denda keterlambatan sebesar 2<sup>0/100</sup> (dua perseribu) dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambatan.
5. Bahwa apabila Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran angsuran yang telah jatuh tempo selama 60 (enam puluh) hari sejak jatuh



# PT. NUSUNO KARYA

DEVELOPER & REAL ESTATE

Jl. Raya Jatiwaringin No. 9 Lt. 2, Pangkalan Jati - Jakarta Timur - Telp. : (021) 8620858, 8630099, 86613322 - Fax : (021) 8620871

## PASAL 2.

1. Harga penjualan/pembelian secara tunai atas sebidang tanah beserta rumah tinggal, sebagaimana dimaksud pada pasal 1 perjanjian ini, ditetapkan sekarang sebesar Rp. 247.160.000,- (dua ratus empat puluh tujuh juta seratus enam puluh ribu rupiah).
2. Harga sebagaimana tersebut pada ayat (1) pasal ini termasuk :
  - Biaya Balik Nama Sertifikat,
  - Biaya PPAT,
  - Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 5%,
  - Biaya pembuatan IMB,
  - Biaya peningkatan status sertifikat dari SHGB menjadi SHM,
  - Biaya pemasangan listrik sebesar 1.300 watt,
  - Biaya pembangunan.

## Pasal 3.

1. Pihak Kedua wajib membayar harga penjualan/pembelian tanah berikut rumah tinggal sebagaimana dirinci dalam lampiran dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.
2. Bahwa Pihak Pertama menetapkan cara atau pola pembayaran atas sebidang tanah dan beserta rumah tinggal.
3. Setiap pembayaran dilakukan oleh Pihak Kedua ditempat kedudukan Pihak Pertama Kantor PT. Nusuno Karya Jl. Jatiwaringin Raya No. 9 Lt.2, Pangkalan Jati, Jakarta Timur, dan untuk penerimaan tersebut oleh Pihak Pertama dibuatkan tanda terima yang sah dengan bukti/kwitansi yang dikeluarkan resmi oleh Pihak Pertama.
4. Pembayaran dapat dilakukan oleh Pihak Kedua dengan cara transfer bank pada bank Pihak Pertama yaitu :

Nama Bank : Bank BRI Cabang Jatinegara  
Nama Account : PT. NUSUNO KARYA  
Nomor Account : 012.201.000.757.304
5. Pembayaran dengan bilyet giro atau cek, sah dan berlaku, setelah bilyet giro atau cek dapat dicairkan/diuangkan oleh Pihak Pertama atau jika pembayaran dilakukan dengan cara pemindah bukuan ke rekening Pihak Pertama, maka pembayaran sah setelah dana diterima pada rekening Pihak Pertama.
6. Jika pembayaran dilakukan Pihak Kedua melalui transfer bank, maka kwitansi diberikan oleh Pihak Pertama setelah Pihak Kedua memberikan bukti transfer kepada Pihak Pertama.



# PT. NUSUNO KARYA

DEVELOPER & REAL ESTATE

Jl. Raya Jatiwaringin No. 9 Lt. 2, Pangkalan Jati - Jakarta Timur - Telp. : (021) 8620858, 8630099, 86613322 - Fax : (021) 8620871

## SURAT PERJANJIAN JUAL BELI No. 093-NK/SPJB/LG/VII/2007

Perjanjian ini dibuat di Jakarta dan berlaku serta ditanda tangani pada hari ini Selasa tanggal 24 (Sebelas) bulan Juli tahun dua ribu tujuh (24-07-2007) oleh dan antara :

1. RE. Susilowati, SE., MM. : Direktur PT. NUSUNO KARYA.  
Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut untuk dan atas nama PT. Nusuno Karya, Alamat Jl. Jatiwaringin Raya No.9 Lt.2, Pangkalan Jati, Jakarta Timur, sebagai developer.  
Untuk selanjutnya dalam perjanjian ini disebut **PIHAK PERTAMA.**
2. Tn. Hendra Susanto : Jl Palapa II Blok A. 85/26, Rt. 01/02, Kel. Sud mara Pinang. Kec. Pinang.  
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri.  
Untuk selanjutnya dalam perjanjian ini disebut **PIHAK KEDUA.**

Para Pihak telah sepakat mengadakan Perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah berikut sebuah rumah tinggal, dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

### PASAL 1.

Pihak Pertama sebagai Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman yang dikenal dengan nama perumahan Puri Pakujaya Regency, selaku penjual, menerangkan dengan ini mengikat diri untuk sekarang dan kemudian pada waktunya menjual, menyerahkan kepada serta untuk dimiliki oleh Pihak Kedua selaku pembeli. Pihak Kedua menerangkan dengan ini mengikat diri untuk sekarang dan kemudian pada waktunya, membeli serta menerima penyerahan untuk dimiliki dari Pihak Pertama, berupa :

Sebidang tanah hak : GUNA BANGUNAN  
Lokasi/Kavling : Blok H No. 10  
Luas tanah : 117  
Luas bangunan : 39

(Terlampir Site plan (sebagai Lampiran "B") dan denah rumah (sebagai Lampiran "C") yang telah disetujui dan ditanda tangani bersama oleh kedua belah pihak dan yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam perjanjian ini).

## Lampiran 2: Arbitrase

1. Fotocopy PPJB Rumah Puri Pakujaya Regency Blok H/10 antara Konsumen dan Pelaku Usaha No. 093-NK/SPJB/LG/VII/2007, tanggal 24/07/2007;
2. Fotocopy Surat Keluhan Konsumen ke Pelaku Usaha tanggal 04/09/2007;
3. Fotocopy Surat Keluhan Konsumen ke Redaksi Harian Kompas tanggal 06/09/2007;
4. Fotocopy Kesepakatan Perjanjian Pembangunan Rumah Puri Pakujaya Regency Blok H/10 antara Konsumen dan Pelaku Usaha tanggal 18/02/2008;
5. Fotocopy Surat Pernyataan Kesanggupan Pembangunan Rumah Puri Pakujaya Regency Blok H/10 antara Konsumen dan Pelaku Usaha tanggal 18/02/2008;
6. Fotocopy Surat Pertama keluhan Konsumen ke Pelaku Usaha tanggal 11/05/2008;
7. Fotocopy Surat Kedua keluhan Konsumen ke Pelaku Usaha tanggal 23/05/2008;
8. Fotocopy Kronologis Pembangunan Rumah Puri Pakujaya Regency Blok H/10 yang dibuat oleh Konsumen;
9. Fotocopy Surat YLKI ke Pelaku Usaha tentang Pengaduan Konsumen No. 119/PNG/YLKI/2008 tanggal 03/07/2008;
10. Formulir Permohonan Penyelesaian Sengketa Konsumen No. Register 186/REG/BPSK-DKI/VIII/08 tanggal 26/08/2008;
11. Fotocopy Penunjukan Panitera No. 237/PR/BPSK-DKI/VIII/08 tanggal 26/08/2008;
12. Fotocopy Pemilihan Cara Penyelesaian Sengketa No. 040/PCP/BPSK-DKI/I/09 tanggal 05/01/2009;
13. Fotocopy Pemilihan Arbitor No. 041/PA/BPSK-DKI/I/09 tanggal 05/01/2009;
14. Fotocopy Penunjukan Majelis No. 236/PM/BPSK-DKI/I/09 tanggal 12/01/2009;
15. Surat Panggilan Sidang No. 037/S/BPSK-DKI/IV/09 tanggal 02/04/2009;
16. Fotocopy Putusan No. 042/A/BPSK-DKI/IV/09 tanggal 07/04/2009;
17. Fotocopy Putusan No. 99/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim, tanggal 26/06/2009;
18. Fotocopy Putusan No. 750 K/Pdt.Sus/2009, tanggal 24/11/2009;
19. Fotocopy Pemberitahuan Putusan Perkara BPSK No. 750 K/Pdt.Sus/2009, tanggal 07/01/2010;
20. Fotocopy Relas Pemberitahuan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 750 K/Pdt.Sus/2009, tanggal 01/02/2010;

No. \_\_\_\_\_  
Telah diterima dari PT. Pradani Sukses Abadi (Kalibata Regency)

Uang sejumlah ~~XXXXXX~~ Tiga puluh Satu Rupiah XX

Untuk pembayaran Uang pengembalian terhadap pembatalan pemesanan  
Apartemen unit ini t. no. K. 10. B3 an. Erisman, SE, MM

Jakarta, 15 Desember 2009



Rp. ~~XXXXXX~~ XXXXXXXXXX XX



# MEDIASI

No : 0001010/PT.PSA-KR/FIN/XII/2009

Jakarta, 17 Desember 2009

Kepada Yth:  
Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)  
Jl. Raya Kalimalang Kav. Agraria Blok E No. 5  
Jakarta Timur - 13940

Dengan hormat,

Bersama dengan ini kami menyampaikan bahwa pada tanggal 15 Desember 2009 bertempat di Kantor Pemasaran Kalibata City, telah dilakukan penandatanganan Perjanjian Pembatalan terhadap pemesanan atau pengikatan jual beli atas 1 (satu) unit satuan rumah susun No. K/10/B, ("Unit") yang terletak di Kompleks Kalibata Regency oleh dan di antara Bapak Erisman selaku pemesan Unit dan PT Pradani Sukses Abadi selaku Developer ("Developer").

Berdasarkan Perjanjian Pembatalan tersebut dan sesuai dengan Kesepakatan Sidang yang tercantum di dalam Berita Acara Sidang tanggal 15 Desember 2009, Developer telah melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

1. Mengembalikan uang pemesanan Unit sebesar Rp 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) kepada Bapak Erisman sebagaimana ternyata di dalam kwitansi bermeterai tanggal 15 Desember 2009;
2. Menyerahkan Faktur Pajak Sederhana atas pembayaran terhadap pemesanan Unit yang dilakukan oleh Bapak Erisman, sebagaimana ternyata di dalam Kwitansi/Faktur Pajak Sederhana sebagai berikut:
  - a. Kwitansi/Faktur Pajak Sederhana No. 00000555 tanggal 31 Agustus 2008;
  - b. Kwitansi/Faktur Pajak Sederhana No. P0000362 tanggal 31 Agustus 2008;
  - c. Kwitansi/Faktur Pajak Sederhana No. P0001222 tanggal 12 September 2008;
  - d. Kwitansi/Faktur Pajak Sederhana No. P0002494 tanggal 15 Oktober 2008;
  - e. Kwitansi/Faktur Pajak Sederhana No. P0003008 tanggal 29 Oktober 2008;
  - f. Kwitansi/Faktur Pajak Sederhana No. P0010081 tanggal 27 Februari 2009.

Dengan ini kami juga mengucapkan terimakasih atas bantuan yang telah diberikan oleh BPSK sehingga terhadap perkara ini dapat dicapai kesepakatan di antara Bapak Erisman dan Developer.

Demikianlah kami sampaikan, atas perhatiannya kami mengucapkan terimakasih.

Hormat kami,  
PT. PRADANI SUKSES ABADI

AGNES CR. TAMPUBOLON, S.H., M.Kn.  
Legal Department



DAFTAR HADIR SIDANG  
BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN  
PROVINSI DKI JAKARTA

No. Registrasi : **268/BBK/HSK-DKI/X/09**

No.	NAMA	Tanda tangan	Keterangan
1	KETUA MAJELIS : <i>Amy Sinyo</i>	<i>[Signature]</i>	
2	ANGGOTA :		
3	ANGGOTA :		
4	ANGGOTA :		
5	PANITERA <i>Horlan Sunaryono</i>	<i>[Signature]</i>	
6	PENGGUGAT / KONSUMEN / KUASA : <i>ERISMAN</i>	<i>[Signature]</i>	
7	TERGUGAT / PELAKU USAHA / KUASA : <i>HERJANTO WIDJAJA LOWARISI</i> <i>MUSY MUSRIATY</i> <i>AGNES TAMBUOLON</i>	<i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>	

Jakarta, **16 DES -09**

*[Signature]*  
*Horlan Sunaryono*  
Panitera

**BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN  
( B P S K )**

**PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA**

Jl. Raya Kalimalang Kav. Agraria Blok E No. 5  
Jakarta Timur - 13940.  
Telepon ; 021 - 2686 5368

**BERITA ACARA SIDANG**

*Hari : Selasa, 15 Desember 2009*

Nomor Register : 265/REG/BPSK-DKI/X/09 tertanggal 15 Oktober 2009

KASUS : Pembatalan Pembelian Apartemen  
PEMOHON : ERISMAN  
TERMOHON : PT Pradani Sukses Abadi  
MAJELIS : Ir. Mangara TD. Sianipar, MM.,  
Anian Sinaga, SH.  
PANITERA : Hotlan Simanjuntak, SH

**Proses Sidang :**

- Sidang dibuka Ketua Majelis pada Pukul 13.15 WIB.
- Sidang dihadiri oleh Majelis dan dibantu Panitera. Juga dihadiri oleh Bapak Erisman selaku Konsumen.
- Pihak Pelaku Usaha diwakili oleh Herjanto Widjaja Lowardi, Ibu Agnes Tampubolon dan Ibu Nussy Nusriany.
- Konsumen meminta untuk dikembalikan uangnya sebesar Rp. 30.000.000,- ditambah dengan Faktur Pajak.
- Pihak Pelaku Usaha menyetujui permintaan Konsumen untuk mengembalikan uang Konsumen sebesar Rp. 30.000.000,- dan ditambah Faktur Pajak Sederhana yang akan diambil sendiri oleh Konsumen ke Kantor Pelaku Usaha.
- Dan Konsumen harus melaksanakan standar prosedur pembatalan yang sudah disediakan oleh Pelaku Usaha.
- Realisasi kesepakatan antara Pelaku Usaha dengan Konsumen akan dilaksanakan hari ini tanggal 15 Desember 2009 di Kantor PT Pradani Sukses Abadi.
- Setelah mendengarkan keterangan dari semua Pihak, maka terjadi kesepakatan, antara lain :

**KESEPAKATAN SIDANG :**

1. Sidang Mediasi menghasilkan kesepakatan seperti yang tersebut di atas yakni pengembalian uang sebesar Rp. 30.000.000,- ditambah dengan Faktur Pajak Sederhana dan Konsumen melaksanakan prosedur pembatalan pemesanan Satuan Rumah Susun yang disediakan Pelaku Usaha.
2. Apabila Para Pihak sudah melaksanakan serah terima uang dan pembatalan pemesanan SRS, maka Copy Perjanjian/Berita Acara Serah Terima untuk diserahkan kepada Kantor BPSK
3. Dengan dilaksanakan kesepakatan tersebut di atas maka Perkara dengan Nomor Registrasi 265/REG/BPSK-DKI/X/09 antara ERSMAN dengan PT PRADANI SUKSES ABADI dinyatakan selesai dan ditutup penanganannya di BPSK Provinsi DKI Jakarta.

Konsumen,

ERISMAN

Pelaku Usaha

15-12-2009

Herjanto Widjaja Lowardi  
( PT. Pradani Sukses Abadi )

PANITERA :

Hotlan Simanjuntak, SH.



## JENIS TUNTUTAN GANTI RUGI YANG DIINGINKAN :

- Penggantian barang/jasa yang sejenis atau setara lainnya
- Pengembalian uang, atau
- Perawatan kesehatan dan/atau
- Pemberian santunan

## PERNYATAAN KONSUMEN

Demikian formulir ini saya isi dengan benar dan jujur serta dapat dipertanggungjawabkan, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila Majelis BPSK berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Jakarta, 15 OKTOBER 2009

Yang Mengadu,



ERISHMW

Terima oleh Petugas Sekretariat BPSK :

Nama : .....

.....

Tanggal : .....

### Syarat :

1. Surat permohonan bantuan Penyelesaian Sengketa kepada Ketua BPSK-DKI
2. Dibuat 5 (lima) Rangkap : 1 Asli dan 4 Fotocopy
3. Setiap rangkap dimasukkan kedalam Stop Map

### Tip :

1. Beri tanda V untuk Kolom
2. Bertanda \*) coret yang tidak perlu

2.	Saat Kejadian	Tangga : <input type="text" value="24"/> <input type="text" value="03"/> <input type="text" value="09"/> Jam/Waktu : <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Tempat/Lokasi : ..... <i>RUSUNAMI KALIBATA REGENCY</i>
3.	Bukti-bukti a. Bukti Pembelian          b. Bukti Saksi       c. Bukti Saksi	<input checked="" type="checkbox"/> Bon Pembelian <input checked="" type="checkbox"/> Kuitansi <input checked="" type="checkbox"/> Faktur <input checked="" type="checkbox"/> Tanda Terima <input type="checkbox"/> Foto Barang <input type="checkbox"/> Lain-lain Sebutkan ..... <input type="checkbox"/> Ada, hubungan dengan saksi ..... <input type="checkbox"/> Tidak ada <input checked="" type="checkbox"/> Ada <input type="checkbox"/> Tidak ada <input type="checkbox"/> Jenis Barang/jasa yang dirugikan ..... <input type="checkbox"/> Lain-lain : ..... .....
4.	Bentuk kerugian yang diderita	<input checked="" type="checkbox"/> Material : <i>Rp. 47 480 000,-</i> <input type="checkbox"/> Fisik: .....
IV. MASALAH YANG DIADUKAN /DILAPORKAN (KRONOLOGIS)		
(Dibuat dalam lembar tersendiri)		



**BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN  
( B P S K )**

**PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA**

Jl. Raya Kalimalang Kav. Agraria Blok E No. 5

Jakarta Timur - 13940.

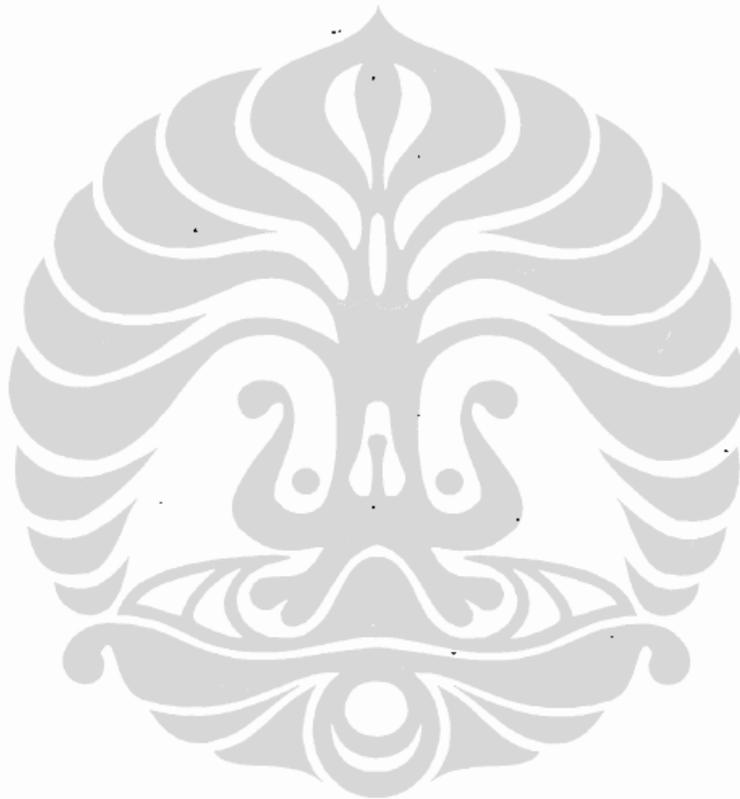
Telepon : 021 - 2686 5368

**FORMULIR PERMOHONAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN**

No. Registrasi : 265... / REG/ BPSK-DKI/ X / 09...

<b>I. PENGADU KONSUMEN</b>	
Nama	: ERISMAY
Umur	: 53 TAHUN
Jenis Kelamin	: LAKSI - LAKI
Alamat	: JL. BORDOBUR NO 10 PEGANGGARAN JAKARTA PUSAT
Kode Pos	:
Telepon	: 021-68713704HP
Bukti Diri	: KTP/SIM-NO. 09 5006 1706 56 0027 (Lampirkan Fotocopy)
<b>II. YANG DI ADUKAN : PELAKU USAHA</b>	
Nama Pemilik	: PT PRADANI SUKSES ABADI
Perusahaan	: (KALIBATA REGENCY)
Alamat	: JL. TMP KALIBATA NO 1 JAKARTA - SELATAN 12750
Kode Pos	: 12750
Telepon	: 021-7975111, 021-7901921
Faximile	:
<b>III. TENTANG PENGADUAN</b>	
1. Jenis Pengaduan	<input type="checkbox"/> Industri dan Pertambangan <input type="checkbox"/> Pertanian dan Kehutanan <input type="checkbox"/> Standar Mutu <input type="checkbox"/> Jasa <input type="checkbox"/> Iklan <input checked="" type="checkbox"/> Klausula Baku <input type="checkbox"/> Label <input type="checkbox"/> Lain-lain (PENYELATAN RUSUHANNI)

16. KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT NOMOR :  
11/KPTS/1994 TENTANG PEDOMAN PERIKATAN JUAL BELI  
SATUAN RUMAH SUSUN, tertanggal 17 November 1994.



No. 9755/PSA-FA/III/09 yang ditanda tangani oleh bapak Johannes.

11. Kirim Surat tertanggal 18 Mei 2009, (dengan bukti tanda terima).  
Hal : Permohonan permintaan fotocopy IMB Rusunami Kalibata Regency yang berhubungan dengan Unit No. K/10/Bj.
12. Kirim Surat tertanggal 23 Mei 2009, (dengan bukti tanda terima).  
Hal : Pengembalian PPN sebesar Rp.4.296.363.64 atas Pembatalan Pembelian Unit no. K/10/Bj Rusunami Kalibata Regency sesuai dengan PPJB No. 00000103 tanggal 12 Agustus 2008 Pasal 5 ayat 1a. Yang dikuatkan oleh surat sata tanggal 31 Maret 2009, 30 April 2009 dan 11 Mei 2009.

**FOTOCOPY SURAT KEPADA YLKI, DAN HASIL MEDIASI SESUAI DENGAN ASLINYA:**

13. Surat PT. Pradani Sukses Abadi kepada YLKI, tanggal 23 Juni 2009, No.000115/PT PSA/KR/VI/2009,  
Hal : Tanggapan atas surat No. 43/PNG/YLKI/2009 tertanggal 26 Mei 2009
14. Kirim Surat Kepada YLKI tanggal 6 Juli 2009,  
Hal : Tanggapan atas balasan surat dari Kalibata Regency (PT. Pradani Sukses Abadi) No. 000115/PT PSA/KR/VI/2009 tertanggal 23 Juni 2009 yang ibu kirimkan Fotocopynya kepada saya.
15. Surat Hasil Pertemuan Mediasi yang fasilitasi oleh YLKI tanggal 28 Juli 2009.

**FOTOCOPY SURAT KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT:**

**Lampiran-Lampiran :**

**FOTOCOPY SURAT YANG DITANDA TANGANI KEDUA BELAH PIHAK DAN BUKTI PEMBAYARAN SESUAI DENGAN ASLINYA:**

1. Surat Konfirmasi Unit Pesanan No. 022330 tanggal 12 Agustus 2008.
2. Surat Pemesanan Apartemen No. 00000195 tanggal 12 Agustus 2008
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 00000103 tanggal 12 Agustus 2008, (dengan bukti tanda terima tanggal 11 Mei 2009)
4. Surat Permintaan Peningkatan Mutu tanggal 12 Agustus 2008.
5. Bukti Pembayaran.

**FOTOCOPY SURAT MENYURAT ANTARA SAYA DENGAN PT. PRADANI SUKSES ABADI SESUAI DENGAN ASLINYA:**

6. Kirim Surat tertanggal 18 Maret 2009,  
Prihal : Permohonan Penundaan Pembayaran Kontan Bertahap.
7. Terima Surat dari PT. Pradani Sukses Abadi tertanggal 24 Maret 2009 No. 9755/PSA-FA/III/09,  
Prihal : Tanggapan atas Surat Bapak tertanggal 18 Maret 2009 perihal Permohonan Penundaan Pembayaran Kontan Bertahap.
8. Kirim Surat tertanggal 31 Maret 2009, (dengan bukti tanda terima).  
Hal : Tanggapan atas Surat Bapak tanggal 24 Maret 2009 NO. 9755/PSA-FA/III/09 mengenai Permohonan Penundaan Pembayaran Kontan Bertahap Unit K/10/BJ.
9. Kirim Surat tertanggal 30 April 2009, (dengan bukti tanda terima).  
Hal : Surat ke 2 (dua) atas Permintaan Pengembalian Uang Saya setelah Pembatalan atas unit No. K/10/BJ yang dibatalkan sepihak sesuai dengan surat Bapak tanggal 24 Maret 2009 No. 9755/PSA-FA/III/09 yang ditanda tangani oleh bapak Johannes.
10. Kirim Surat tertanggal 11 Mei 2009, (dengan bukti tanda terima).  
Hal : Surat ke 3 (tiga) atas Permintaan Pengembalian Uang Saya setelah Pembatalan atas unit No. K/10/BJ yang dibatalkan sepihak sesuai dengan surat Bapak tanggal 24 Maret 2009

2. Menjatuhkan Putusan kepada PT. Pradani Sukses Abadi untuk membayar denda selama 8 bulan (Maret sampai Oktober) atas uang saya yang belum dikembalikan sebesar 1% perbulan dari Rp.47.480.000,- yaitu sebesar Rp.3.798.400,-
3. Menjatuhkan Putusan kepada PT. Pradani Sukses Abadi untuk Membayar Semua Biaya yang timbul atas sengketa yang ditangani oleh BPSK.
4. Menjatuhkan Putusan untuk membayar semua biaya-biaya yang telah saya keluarkan mulai dari Pembatalan Sepihak sejak tanggal 30 Maret 2009 sampai saat ini sebesar Rp.15.000.000,-.

Demikianlah harapan saya kepada Bapak/Ibu Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, saya mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku berdasarkan Ketuhanan Yang Maha esa.

Hormat Saya,

PENGADU



Erisman, SE, MM

Lampiran-Lampiran :

SEANDAINYA IMBNYA TIDAK DISETUJUI PEMDA DKI JAKARTA SECARA PERMANEN SEDANGKAN KAMI TELAH MELAKUKAN PEMBAYARAN???

- g. MEMBERIKAN KABAR BOHONG KEPADA YLKI YANG DIREKAYASA LEWAT SURAT TERUTAMA MENGELUARKAN 2 (DUA) SURAT PEMBATALAN YANG SALING BERTENTANGAN ISINYA, DIANTARA DUA SURAT TERSEBUT HANYA SATU SURAT YANG SAYA TERIMA, TAPI TIDAK DISAMPAIKAN KEPADA YLKI.
- h. SAYA TIDAK TAHU MUNGKIN ADA SEKENARIO KEBOHONGAN YANG LAIN???, SAYA AKAN TUNGGU BERITANYA!!, WAKTU MASIH PANJANG.

9. SAYA MERAGUKAN BAHWA PT. PRADANI SUKSES ABADI INI GROUP DARI NAMA BEKEN PT. AGUNG PODOMORO SESUAI DENGAN BROSURNYA, JANGAN-JANGAN HANYA SALAH CETAK SILAHKAN BUKTIKAN??

10. KARENA SAYA TIDAK MERASA BERSALAH HAL INI AKAN SAYA MINTA KEADILAN KEMANA SAJA SESUAI DENGAN HUKUM YANG BERLAKU DAN JANGAN SAMPAI GARA-GARA NILA SETITIK RUSAK SUSU SEBELANGA.

### III. TUNTUTAN GANTI RUGI

Berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kiranya Bapak/Ibu Majelis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dapat memutuskan Sengketa ini sesuai dengan Hati Nurani dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, apabila Majelis BPSK berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Dalam sengketa ini Saya mengajukan tuntutan Ganti Rugi dengan memohon kepada Majelis BPSK, agar menjatuhkan putusan kepada PT. Pradani Sukses Abadi sebagai berikut:

1. Menjatuhkan Putusan yang berisi perintah kepada PT. Pradani Sukses Abadi untuk menembalikan uang yang telah saya bayarkan sebesar Rp.47.480.000,- sesegera mungkin.

**DISINILAH KETIDAK ADILAN PPJB TERSEBUT, KEADILAN, PPJB TERSEBUT TIDAK SAH, MELANGGI BATAL DEMI HUKUM KARENA ISINYA HANYA MENEKAN CALON PEMBELI.**

- 7. WALAUPUN PPJB YANG SAYA TANDA TANGANI TIDAK SAH, MELANGGAR HUKUM DAN BATAL DEMI HUKUM yaitu KEPMENPERA NOMOR : 11/KPTS/1994 TENTANG PEDOMAN PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN Tanggal 17 Nopember 1994, menurut PASAL 5 ANGKA 1 ALINEA KE 2 HURUF a, KARENA RUSUNAMI KALIBATA REGENCY TIDAK MEMILIKI IZIN (IMB) MAKA SAYA DAPAT MEMINTA UANG SAUA KEMBALI 7 HARI SEJAK PEMBATALAN.**
- 8. PT. PRADANI SUKSES ABADI TIDAK MENJALANKAN USAHA/BISNIS SECARA BAIK, BERETIKA DAN TIDAK MENGINDAHKAN PERATURAN DENGAN MELANGGAR HUKUM SEPERTI:**
- a. MEMASARKAN RUSUNAMI SEBELUM MEMILIKI IMB, MELANGGAR KEPMENPERA.**
  - b. PENINGKATAN MUTU SEBESAR Rp.22.000.000,- (TERMASUK PPN 10%) MELANGGAR PERATURAN PEMERINTAH, STANDAR HARGA RUSUNAMI TELAH DITETAPKAN PEMERINTAH, KANAPA DALAM SURAT PT. PRADANI SUKSES ABADI KEPADA YLKI TIDAK BERANI DIUNGKAPKAN???**
  - c. TIDAK PERNAH MEMBERITAHUKAN KEPADA CALON PEMBELI BAHWA IMBNYA TIDAK ADA ATAU SEDANG DIURUS, INI ADALAH KEBOHONGAN PUBLIK.**
  - d. PPJB TIDAK SAH, MELANGGAR HUKUM DAN BATAL DEMI HUKUM KARENA MELANGGAR KEPMENPERA DAN ISINYA TIDAK BERIMBANG, TIDAK ADA SANGSI YANG SEPADAN/SEIMBANG UNTUK PT. PRADANI SUKSES ABADI APABILA MACET, TELAT ATAU TIDAK MENYELESAIKAN BANGUNAN RUSUNAMI.**
  - e. TIDAK MEMBERIKAN FAKTUR PAJAK, MELANGGAR UNDANG UNDANG NOMOR 18 TAHUN 2000**
  - f. SEHARUSNYA SAYA DIBERI PENUNDAAN PEMBAYARAN SAMPAI BULAN MEI 2009 ATAU MEGEMBALIKAN UANG SAYA SEBESAR Rp.47.480.000,-, BANDINKAN DENGAN SELAMA 9 (SEMBILAN) BULAN RUSUNAMI KALIBATA REGENCY TIDAK MEMILIKI IMB TANPA KAMI KETAHUI, DAN BAGAIMANA JADINYA KALAU**

3. **IMB yang Tidak Ada dan Tidak Diberitahukan kepada Calon Pembeli baik Lisan maupun Tertulis pada saat Penawaran Perdana sampai dengan PPJB ditanda tangani adalah suatu KEBOHONGAN PUBLIK yang dilakukan oleh PT. Pradani Sukses Abadi.**

**Kalau saya tahu Rusunami Kalibata Regency tidak memiliki IMB pada saat Penawaran, PASTI SAYA TIDAK AKAN MENJADAI CALON PEMEMBELI RUSUNAMI KALIBATA REGENCY.**

4. **UNTUK MENGURUS MASALAH INI SELAMA KURANG LEBIH 9 BULAN SAYA TELAH MENGHABISKAN UANG SEBESAR Rp.15.000.000,- UNTUK BIAYA-BIAYA TRANSPORT, MAKAN & MINUM DAN PENGELUARAN LAINNYA, BELUM TERMASUK KERUGIAN YANG TIDAK DAPAT SAYA HITUNG DENGAN UANG.**

5. **PERMOHONAN PENUNDAAN PEMBAYARAN KONTAN BERTAHAP BUKANLAH SUATU PELANGGARAN HUKUM YANG SAYA LAKUKAN TETAPI SUATU KEWAJARAN KARENA KESULITAN KEUANGAN YANG SAYA ALAMI DAN HAL INI DAPAT TERJADI PADA SIAPA SAJA ATAU PADA PERUSAHAAN APA SAJA, contoh: yang paling Extrim adalah Citibank sebagai perusahaan Multi Raksasa di Amerika pada saat kesulitan keuangan diberikan Dana Talangan oleh Pemerintah Amerika, Bank Century juga diberi Dana Talangan oleh Pemerintah Indonesia, dan saya yakin PT. Pradani Sukses Abadi kalau dikemudian hari tidak melaksanakan kewajibannya, Pemerintah pasti akan turun tangan demi kurang lebih 10.000 Calon Pembeli yang kena dampaknya, hal ini bukan suatu KENISCIAYAAN.**

6. **DALAM PPJB TERSEBUT "TIDAK ADA JAMINAN UANG CALON PEMBELI AKAN KEMBALI" APABILA RUSUNAMI KALIBATA REGENCY TERLAMBAT, MACET ATAU TIDAK DAPAT MELAKSANAKAN PEMBANGUNAN OLEH PT. PRADANI SUKSES ABADI AKIBAT KRISIS KEUANGAN SEPERTI YANG SAYA ALAMI KARENA TIDAK ADA SATU PASAL PUN YANG MENJAMIN DALAM PPJB TERSEBUT KECUALI HANYA DIKENAKAN DENDA 1% PERBULAN DAN PALING BANYAK 3% TIDAK TERMASUK PPN (PPJB Pasal 5.2.c) TIMBUL PERTANYAAN SAYA:**

- a. **Bagaimana Kalau Pembangunannya tertunda sampai waktu yang tidak terhinga???**
- b. **Bagaimana nasib Uang Calon Pembeli???**

**MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) PADA SAAT MASALAH SAYA INI TERJADI.**

**JADI SEHARUSNYA UANG SAYA SUDAH DIKEMBALIKAN PADA SAAT PEMBATALAN, dan seharusnya PT. Pradani Sukses Abadi lebih terbuka mengenai izin-izin yang ada, jangan seperti kasus IMB setelah DISEGEL baru katahuan tidak memiliki IMB.**

## **II. KESIMPULAN SEBAGAI PERTIMBANGAN MAJELIS BPSK**

1. Semua PPJB yang ditanda tangani sebelum Rusunami Kalibata Regency memiliki IMB pada tanggal 14 Mei 2009, termasuk PPJB yang saya tanda tangani tanggal 12 Agustus 2008 tersebut **TIDAK SAH, MELANGGAR HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM** karena **MELANGGAR KEPMENPERA No : 11/KPTS/1994 TENTANG PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN Angka III ASPEK-ASPEK HUKUM DALAM PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN Angka 5.1. dan Angka 5.3.1) Tanggal 17 Nopember 1994.**

Pada surat Pembatalan yang tidak pernah saya terima, pembatalan dilakukan berdasarkan SP (Surat Pemesanan), jangankan adanya SP, Dilakukan Pemasaran Perdana saja tidak boleh sebelum ada IMB sesuai **KEPMENPERA** apalagi adanya Surat Pesanan, jadi Surat Pesanan tersebut juga **TIDAK SAH, MELANGGAR HUKUM DAN BATAL DEMI HUKUMI, INI SANGAT JELAS.**

2. PT. Pradani Sukses Abadi telah melanggar **UNDANG UNDANG NOMOR 18 TAHUN 2000 TENTANG PAJAK PERTAMBAHAN NILAI BARANG DAN JASA DAN PAJAK PENJUALAN ATAS BARANG MEWAH, Pasal 4 dan Pasal 13.(3)**, karena **DENGAN SENGAJA TIDAK MEMBERIKAN FAKTUR PAJAK KEPADA SAYA, UNTUK SAYA LAKUKAN RESTITUSI KEKANTOR PAJAK ATAU MENGEMBALIKAN UANG SAYA ATAS PPN TERSEBUT**, hal ini telah saya minta dan ingatkan berkali-kali baik secara Lisan maupun Tertulis lewat Surat tanggal 30 April 2009 dan 23 Mei 2009.

**DIMINTA ATAU TIDAK DIMINTA PT. PRADANI SUKSES ABADI, WAJIB DAN HARUS MEMBERIKAN FAKTUR PAJAK KEPADA SI PEMBELI TANPA ALASAN APAPUN.**

**MENGEMBALIKAN UANG SAYA ATAS PPN KARENA PEMBATALAN SEPIHAK.**

14. Apabila PT. Pradani Sukses Abadi terkena KRISIS KEUANGAN SEPERTI YANG SAYA ALAMI sehingga Terlambat, Macet atau Tidak Melaksanakan Pembangunan sama sekali atas Rusunami Kalibata Regency, sangsinya hanya tercantum dalam PPJB Pasal 5.2.c, hanya kena denda keterlambatan 1% perbulan dan maksimal (paling banyak) 3% dari Harga Pengikatan atau Uang yang telah dibayarkan oleh Calon Pembeli, INI MEMBUKTIKAN KETIDAK ADILAN dan NASIB UANG CALON PEMBELI TIDAK JELAS APA BILA PEMBANGUNAN MACET atau TIDAK DILANJUTKAN.

15. Selain dari PPJB tersebut TIDAK SAH, MELANGGAR HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM berdasarkan KEPMENPERA Nomor : 11/KPTS/1994 TENTANG PEDOMAN PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN Tertanggal 17 Nopember 1994, dalam PPJB tersebut juga tercantum pada Pasal 5 angka 1 alenia ke2 sampai huruf a, menyatakan sebagai berikut:

Dalam hal terjadi perubahan atas letak/lokasi dan/atau peruntukan dan/atau luas (yang besar/signifikan) atas Satuan Rumah Susun karena perubahan, peningkatan atau perbaikan kualitas, penyesuaian dan/atau perubahan atas struktur/konstruksi, arsitektur, mekanikal & engineering (M&E), desain gambar proyek/lay out/penataan/penempatan/peruntukan atas Rumah Susun dan/atau Satuan Rumah Susun karena sebab atau alasan apapun (termasuk karena adanya suatu perubahan peraturan hukum atau izin/persetujuan yang berlaku), maka berlaku ketentuan: huruf a. Pihak Kedua berhak untuk meminta pembatalan Perjanjian ini kepada Pihak Pertama dan karenanya Pihak Pertama wajib mengembalikan kepada Pihak Kedua seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama (baik uang muka dan angsuran yang telah disetor) dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak pembatalan, tanpa Pihak Kedua berhak (sepanjang perlu dengan ini merupakan pelepasan hak/wewenang dari Pihak Kedua) mengajukan ganti rugi maupun tuntutan dan/atau gugatan apapun kepada Pihak Pertama.

Pengertian dari pasal ini menyatakan bahwa kalau ada perubahan izin yang berlaku maka Pihak Kedua dapat membatalkan Perjanjian ini dan Pihak Pertama wajib mengembalikan seluruh uang Pihak Kedua dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak pembatalan, sedangkan Rusunami Kalibata Regency masalahnya bukan pada perubahan izin lagi, tetapi lebih berat yaitu TIDAK MEMPUNYAI IZIN

**HASIL PERTEMUAN MEDIASI** yang ditengahi oleh **YLKI** tanggal 28 Juli 2009 Tidak Ada Kesepakatan (dead lock) karena, dari **Jumlah Uang yang telah saya Bayarkan sebesar Rp.47.480.000,-** hanya akan dikembalikan kepada saya sebesar **Rp.24.900.682,-** (katanya berdasarkan PPJB sebesar **Rp.20.750.568,-** dinaikan sebesar **Rp.4.150.114,-** atau penambahan 10%), sedangkan saya telah mengalah dengan mempersilahkan memotong **Booking Fee sebesar Rp.5.000.000,-** dan minta mengembalikan sebesar **Rp.36.506.136,** tapi harus memberikan **Faktur Pajak sebesar sisanya kalau PPNnya telah disetor ke Kas Negara dan dilaporkan ke-Kantor Pelayanan Pajak atau Mengembalikan Uang saya sebesar Rp. 42.480.000,-.**

13. Bahwa Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Dikenakan atau Dipungut berdasarkan **UNDANG UNDANG NOMOR 18 TAHUN 2000 TENTANG PAJAK PERTAMBAHAN NILAI BARANG DAN JASA DAN PAJAK PENJUALAN ATAS BARANG MEWAH.**

**Pasal 4:**

**Mengenai Dasar Pengenaan atas Pajak Pertambahan Nilai (PPN).**

**Pasal 13.(3):**

**Apabila pembayaran diterima sebelum penyerahan Barang Kena Pajak atau sebelum Penyerahan Jasa Kena Pajak, Faktur Pajak dibuat pada saat pembayaran.**

PT. Pradani Sukses Abadi tidak pernah mau memberikan Faktur Pajak kepada saya sampai saat ini, walaupun telah saya minta berkali-kali baik secara Lisan maupun Tertulis lewat Surat tertanggal 30 April 2009 dan 23 Mei 2009, yang saya Memominta Faktur Pajak untuk saya lakukan Restitusi atau Mengembalikan Uang saya sebesar **Rp. 4.296.363,64,** yang terdiri dari PPN atas Rusunami sebesar **Rp.3.296.363,64** dan atas Peningkatan Mutu sebesar **Rp.1.000.000,-** karena transaksi telah di-Batalkan Sepihak.

**Sesuai dengan Undang Undang, PPN YANG DITERIMA MERUPAKAN UANG TITIPAN DARI KONSUMEN /PEMBELI /CALON PEMBELI UNTUK DISETORKAN KAS NEGARA dan UANG TERSEBUT TIDAK BOLEH DIJADIKAN SEBAGAI PENDAPATAN ATAU KEUNTUNGAN.**

**Terbukti bahwa PT. Padani Sukses Abadi TELAH MELAKUKAN "KRIMINALISASI PAJAK" BAIK KEPADA PEMERINTAH MAUPUN KEPADA SAYA SEBAGAI CALON PEMBELI KARENA DENGAN SENGAJA TIDAK MEMBERIKAN FAKTUR PAJAK ATAU**

surat tersebut tidak menyebutkan adanya "SURAT PERMINTAAN PENINGKATAN MUTU" yang telah saya tanda tangani.

B. Pada angka 6,

PT. Pradani Sukses Abadi seolah-olah telah beritikad baik menyampaikan pemberitahuan-pemberitahuan kepada saya berupa surat sebanyak 4 kali yaitu:

- a. Surat No. 6552/PSA-FA/SP/I/09 tanggal 5 Januari 2009 tentang Surat Pemberitahuan I (Pertama) Tentang Kewajiban Pembayaran yang telah jatuh Tempo.
- b. Surat No. 7466/PSA-FA/SP/I/09 tanggal 21 Januari 2009 tentang Surat Pemberitahuan II (Kedua) Tentang Kewajiban Pembayaran yang telah jatuh Tempo.
- c. Surat No. 8565/PSA-FA/SP/II/09. tanggal 27 Februari 2009 tentang Surat Pemberitahuan Peringatan Pembatalan di Kalibata Regency untuk Unit K/10/BJ.
- d. Surat No. 9184/PSA-FA/SP/III/09 tanggal 12 Maret 2009 tentang Surat Pemberitahuan Pembatalan di Kalibata Regency untuk Unit K/10/BJ.

**KEEMPAT SURAT TERSEBUT DIATAS TIDAK PERNAH SAYA TERIMA baik secara Langsung maupun dengan Perantara Pihak Lain.**

Setelah membaca surat pada Angka 6 huruf d. tersebut diatas, maka berarti ada 2 (dua) surat Pembatalan dari PT. Pradani Sukses Abadi yang sama-sama ditanda tangani oleh Bapak Johannes, dimana yang satu saya terima tapi tidak ada pada daftar tersebut diatas, justru yang tidak saya terima ada pada daftar tersebut diatas, pada surat yang saya terima Pembatalan dilakukan pada tanggal 30 Maret 2009 berdasarkan PPJB, sedangkan yang tidak saya terima Pembatalan dilakukan pada tanggal 12 Maret 2009 berdasarkan SP (Surat Pemesanan) sesuai dengan tanggal surat. **ADANYA 2 (dua) SURAT PEMBATALAN YANG SALING BERTENTANGAN MENIMBULKAN TANDA TANYA BESAR BAGI SAYA YANG BELUM TERJAWAB SAMPAI SEKARANG. PPJB dan SP sama-sama TIDAK SAH, MELANGGAR HUKUM DAN BATAL DEMI HUKUM SESUAI DENGAN KEPMENPERA, MELAKUKAN PEMASARAN PERDANA SAJA TIDAK BOLEH SEBELUM ADA IMB, INI SANGAT JELAS.**

Atas surat dari PT. Pradani Sukses Abadi ini telah saya lakukan klarifikasi kepada YLKI dengan surat tanggal 6 Juli 2009, dan fotocopynya juga saya berikan kepada PT. Pradani Sukses Abadi sebelum dilakukan mediasi oleh YLKI.

Rumah susun yang akan dijual wajib memiliki izin-izin yang diperlukan seperti izin lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah, dan **IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**.

#### **Angka 5.3.1)**

**Sebelum melakukan PEMASARAN PERDANA** perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat.

Laporan tersebut harus dilampiri dengan antara lain:

- a. Salinan surat persetujuan izin prinsip;
- b. Salinan surat keputusan pemberian izin lokasi;
- c. Bukti pengadaan dan pelunasan tanah;
- d. Salinan surat **IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**;
- e. Gambar denah perteleaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat;

Kalau dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam tanda terima laporan tersebut belum mendapat jawaban dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II yang bersangkutan, maka **PENAWARAN PERDANA TERSEBUT DAPAT DILAKUKAN**.

12. Saya mengadu kepada **YAYASAN LEMBAGA KONSUMEN INDONESIA (YLKI)**, kemudian YLKI mengirim surat kepada PT. Pradani Sukses Abadi tertanggal 26 Mei 2009 No. 143/PNG/YLKI/2009.

Dalam surat balasan PT. Pradani Sukses Abadi kepada YLKI tertanggal 23 Juni 2009 No: 000115/PT PSA/KR/VI/2009 (fotocopynya diberikan kepada saya oleh YLKI) PT. Pradani Sukses Abadi telah memberitakan **KABAR BOHONG Yang Direkayasa** kepada YLKI sebagai berikut:

#### **A. Pada Angka 1,**

Saya juga menanda tangani **SURAT PERMINTAAN PENINGKATAN MUTU** tanggal 12 Agustus 2008, tidak diungkapkan dalam surat tersebut dengan nilai Rp.22.000.000,- (termasuk PPN 10%) yang dikaitkan dengan PPJB sehingga harga Rusunami Kalibata Regency ini bertambah harganya dari Rp.158.400.000,- (termasuk PPN 10%) harga resmi yang ditetapkan Pemerintah menjadi Rp.180.400.000,- (termasuk PPN 10%), biaya tersebut telah saya lakukan Pembayaran sebesar Rp.11.000.000,- (50% dari Rp.22.000.000,-) pada tanggal 12 Agustus 2008 sesuai dengan jadwal dan sisanya 50% lagi Jatuh Tempo pada tanggal 19 Oktober 2009. **SURAT PERMINTAAN PENINGKATAN MUTU ini hanyalah akal-akalan untuk menaikkan harga supaya Kelihatan Tidak Melanggar Hukum**, biaya ini dikenakan dan wajib dibayar oleh semua Calon Pembeli, Jadi Peningkatan Mutu sebesar Rp.22.000.000,- (termasuk PPN 10%) **MELANGGAR HUKUM**, mangkannya dalam

**HUKUM KARENA TIDAK MEMILIKI IMB (ini perkiraan dan asumsi saya sebelum mendapatkan fotocopy KEPMENPERA dan PPJB).**

**Pada saat yang bersamaan tanggal 11 Mei 2009, SECARA TIDAK TERDUGA saudara Djoni memberikan fotocopy PPJB kepada saya, karena merasa sesuatu keganjilan, dimana sebelumnya saya minta secara Lisan maupun Tertulis Lewat Surat berkali-kali tidak diberikan dan tidak ditanggapi, maka saya inisiatif lewat telepon ingin tahu dan menanyakan kepada PEMDA DKI Jakarta Selatan perihal IMB Rusunami Kalibata Regency dan petugas yang bersangkutan mengatakan bahwa beberapa hari lagi IMB Rusunami Kalibata Regency akan dikeluarkan dan SEGEL DIBUKA, atas pemberian fotocopy PPJB ini saya meminta tanda terima sebagai bukti.**

**JADI TERBUKTI BAHWA FOTOCOPY PPJB TIDAK DIBERIKAN UNTUK MENGULUR-ULUR WAKTU SAMPAI IMB DIKELUARKAN OLEH PEMDA DKI JAKARTA.**

10. Lewat surat tanggal 18 Mei 2009, **KARENA MERASA PUNYA HAK** saya meminta fotocopy IMB yang telah ada tersebut, ternyata juga tidak ditanggapi dan diberikan.

11. Pada hari Jumat tanggal 15 Mei 2009 saya mengadakan masalah saya kepada **MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT**, saya bertemu dengan salah seorang staf dikantor **MENPERA** dan mengatakan **RUSUNAMI KALIBATA REGENCY MELANGGAR KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT (KEPMENPERA)**, dan saya diberi copy **KEPMENPERA** tersebut.

Setelah saya baca dan pelajari, barulah saya tahu bahwa **PT. PRADANI SUKSES ABADI TELAH MELAKUKAN KESALAHAN DENGAN MEMASARKAN RUSUNAMI. TANPA MEMILIKI IMB TERLEBIH DAHULU**, sehingga **PPJB No. 00000103 TANGGAL 12 AGUSTUS 2008 YANG SAYA TANDA TANGANI TIDAK SAH, MELANGGAR HUKUM DAN BATAL DEMI HUKUM.**

Berdasarkan **KEPMENPERA NOMOR : 11/KPTS/1994 TENTANG PEDOMAN PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN** yang ditetapkan Tanggal 17 Nopember 1994, pada Angka III mengenai **ASPEK-ASPEK HUKUM DALAM PERIKATAN JUAL BALI SATUAN RUMAH SUSUN:**

Angka 5.1. a lenia ke2

**BAYARKAN SEBESAR Rp.47.480.000,- (TERMASUK PPN 10%), tetapi surat ini tidak dibalas dan ditanggapi.**

6. **BERKAT TUHAN YANG MAHA ESA, PADA HARI RABU TANGGAL 1 APRIL 2009, TERNYATA RUSUNAMI KALIBATA REGENCY DISEGEL OLEH PEMERINTAH DAERAH (PEMDA) DKI JAKARTA SELATAN KARENA TIDAK MEMILIKI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB), SAYA MENGETAHUI BERITA INI DARI MEDIA MASA ELEKTRONIK MAUPUN CETAK SETELAH MENGANTARKAN SURAT PADA ANGKA 5 DIATAS, KEMUDIAN SAYA TELEPON PEMDA DKI JAKARTA SELATAN DAN TERNYATA BENAR, berarti LEBIH DARI 9 BULAN SEJAK PPJB SAYA TANDA TANGANI TANGGAL 12 AGUSTUS 2008 SAMPAI SEGEL DIBUKA TANGGAL 14 MEI 2009 RUSUNAMI KALIBATA REGENCY TIDAK MEMILIKI IMB, "KALAU SEANDAINYA TIDAK DISEGEL OLEH PEMDA DKI JAKARTA SELATAN KAMI TIDAK AKAN TAHU BAHWA RUSUNAMI KALIBATA REGENCY TIDAK MEMPUNYAI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)".**
7. **PT. Pradani Sukses Abadi pada saat Penawaran Perdana Rusunami Kalibata Regency sampai dengan DISEGEL OLEH PEMDA DKI JAKARTA SELATAN TANGGAL 1 APRIL 2009 TIDAK PERNAH MEMBERITAHUKAN BAHWA RUSUNAMI KALIBATA REGENCY TIDAK MEMILIKI/SEDANG MENGURUS IMB. INI ADALAH SUATU BUKTI BAHWA PT. PRADANI SUKSES ABADI TELAH MELAKUKAN KEBOHONGAN PUBLIK DAN KALAU SAYA MENGETAHUI RUSUNAMI KALIBATA REGENCY TIDAK MEMILIKI IMB, PASTI SAYA TIDAK AKAN MAU MENJADI CALON PEMBELI.**
8. **Saya mengirimkan Surat ke 2 (dua) Tanggal 30 April 2009 dan diterima 1 Mei 2009 untuk MEMINTA SALINAN/COPY PPJB, atau MENGEMBALIKAN UANG SAYA DAN SAYA TELAH MENGALAH DENGAN MEMPERSILAHKAN UNTUK MEMOTONG BOOKING FEE SEBESAR Rp.5.000.000,- tapi surat saya ini juga tidak ditanggapi untuk mengulur-ulur waktu sampai Rusunami Kalibata Regency memiliki/mendapat IMB dari PEMDA DKI Jakarta.**
9. **Saya telah mengirimkan Surat ke 3 (tiga) Tanggal 11 Mei 2009 untuk MEMINTA SALINAN/COPY PPJB, atau MENGEMBALIKAN UANG SAYA SECARA UTUH DAN MENYATAKAN PPJB TERSEBUT BATAL DEMI**

**MENDAPATKAN SALINAN/COPY PPJB karena UNIT TELAH DIBATALKAN, alasan ini untuk Mengulur-Ulur Waktu sampai Rusunami Kalibata Regency memiliki IMB, dan juga supaya saya tidak terlalu jauh mengetahui isi dari PPJB tersebut karena RUSUNAMI KALIBATA REGENCY Lagi Bermasalah karena TIDAK MEMILIKI IMB, kemudian saya meminta bertemu dengan Bapak Johannes yang menanda tangani surat ini, dan pertemuan berlangsung hari Senen tanggal 30 Maret 2009 dikantor Kalibata Regency yang dihadiri oleh Bapak Djoni, Agus, David, dan PADA SAAT ITU JUGA SECARA LISAN SEKALI LAGI SAYA MINTA SALINAN/COPY PPJB, JUGA TIDAK DIBERIKAN.**

**Semua isi surat Pembatalan Sepihak dari PT. Pradani Sukses Abadi tersebut berdasarkan PPJB sebagai berikut:**

**Pasal 14 ayat 4,**

Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran, denda, biaya-biaya dan/atau kewajiban pembayaran lain selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian Pihak Kedua tersebut berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak serta berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 2 Perjanjian ini

**Pasal 14 ayat 2,**

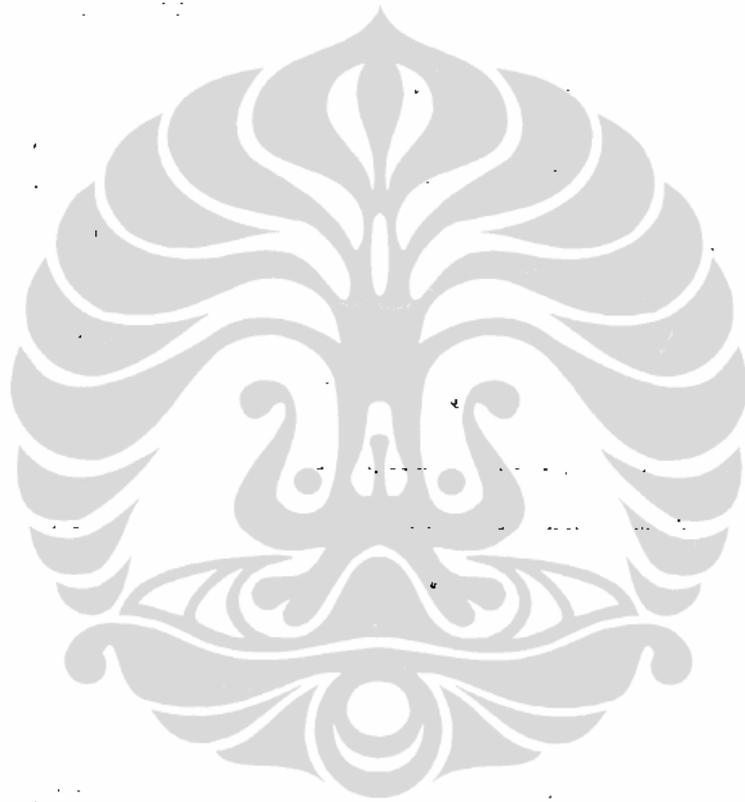
Pihak Pertama akan mengembalikan 50% (lima puluh persen) dari jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada pihak pertama setelah dikurangi Boking Fee, PPN, biaya administrasi pembatalan dan kewajiban pembayaran lainnya (apabila ada)

**Berdasarkan pasal-pasal tersebut diatas dalam surat tersebut mengultimatum saya "Untuk melunasi seluruh tunggakan kewajiban pembayaran selambat-lambatnya pada tanggal 30 Maret 2009, apabila sampai dengan tanggal tersebut tidak ada pembayaran semua kewajiban pokok maupun denda yang tertunda, maka unit Tersebut Dibatalkan", HAL INI SUDAH PASTI TIDAK DAPAT SAYA PENUHI KARENA SAYA DALAM KESULITAN KEUANGAN.**

5. Saya membalas Surat Pembatalan Sepihak tersebut diatas dengan Surat Tanggal 31 Maret 2009 dan diterima PT. Pradani Sukses Abadi pada tanggal 1 April 2009 yang isinya, **MEMINTA SALINAN/COPY PPJB UNTUK BAHAN SANGGAHAN SAYA DALAM RANGKA MEMINTA PENGEMBALIAN UANG SAYA TANPA POTONGAN APAPUN YANG TELAH SAYA**

CICILAN Rp.1.500.000,-

DALAM BANKA MENTELA...



PADA SAAT ITU JUGA SECARA LISAN SAYA MEMINTA  
SALINAN/COPY PPJB UNTUK SAYA PELAJARI DAN MENTELAAH

1. Dalam rangka menjadi Calon Pembeli Busunami Kalibata Regency, pada tanggal 12 Agustus 2008 saya telah menanda tangani surat-surat dan perjanjian sebagai berikut:

- a. Surat Konfirmasi Unit Pesanan No. 072330.
- b. Surat Pesanan Apartemen No. 0000000195.
- c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 00000103
- d. Surat Permintaan Peningkatan Mutu, tanpa nomor surat.

Selain dari PPJB, copy dokumen tersebut diatas saya terima saat itu juga yaitu tanggal 12 Agustus 2008, sedangkan Fotocopy PPJB baru saya terima atau diberikan kepada saya pada tanggal 11 Mei 2009, walaupun sebelumnya telah saya minta secara Lisan maupun Tertulis Lewat Surat berkali-kali tapi tidak diberikan, dan diberikan 3 hari sebelum SEGEL DIBUKA dan IMB Dikeluarkan oleh PEMDA DKI Jakarta Selatan tanggal 14 Mei 2009.

2. Saya telah Menyetor Uang sejumlah Rp.47.480.000,- (termasuk PPN 10%) dengan rincian sebagai berikut :

a. **DOWN PAYMENT** (15%) sebesar Rp. 23.760.000,- (dibayar tepat waktu) dengan rincian sebagai berikut :

- Booking Fee, tanggal 12 Agustus 2008 sebesar	Rp. 5.000.000,-
- Down Payment 1, tanggal 19 Agustus 2008 sebesar	Rp. 2.920.000,-
- Down Payment 2, tanggal 19 September 2008 sebesar	Rp. 7.920.000,-
- Down Payment 3, tanggal 20 Oktober 2008 sebesar	Rp. 7.920.000,-

Jumlah (15% dari Rp.158.400.000,-) Rp. 23.760.000,-

b. **CICILAN KONTAN BERTAHAP** sebesar Rp.11.220.000,-

Cicilan Kontan Bertahap sesuai dengan PPJB dilakukan pada tanggal 19 setiap bulannya, mulai tanggal 19 Oktober 2008 sampai dengan tanggal 19 Oktober 2009 dengan Rumus sebagai berikut : "Harga Sesuai Dengan Program Pemerintah sebesar Rp.158.400.000,- (termasuk PPN 10%) dikurang Down Payment sebesar Rp.23.760.000,- (15% dari Rp.158.400.000,-) dibagi 12".

Mulai cicilan pertama inilah saya mengalami Krisis Keuangan yang seharusnya dibayar tanggal 19 Nopember 2008 tertunda menjadi tanggal 15 Desember 2008.

c. **PENINGKATAN MUTU** sebesar Rp.11.000.000,- (termasuk PPN 10%)

Total Biaya Peningkatan Mutu sebesar Rp.22.000.000,- (termasuk PPN 10%), sesuai dengan Surat Permintaan Peningkatan Mutu, saya telah melakukan pembayaran 50% pada tanggal 12 Agustus 2008 sebesar Rp.11.000.000,- dan sisanya sebesar Rp.11.000.000,- akan dibayarkan tanggal 19 Oktober 2009.

Jakarta, 15 Oktober 2009.

Kepada Yth,  
KETUA BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK)  
PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA.  
Jalan. Raya Kalimalang Kav. Agraria Blok E No. 5,  
Jakarta Timur - 13940.

Perihal : PERMOHONAN BANTUAN PENYELESAIAN SENGKETA, atas PEMBATALAN SEPIHAK Oleh  
PT. Pradani Sukses Abadi untuk Proyek Rusunami Kalibata Regency Unit K/10/BJ Atas  
Nama Calon Pembeli Erisman, SE, MM.

Dengan hormat,

Memperkenalkan diri saya yang bertanda tangan dibawah ini, Nama : **Erisman, SE, MM**  
Warga Negara Indonesia, Umur 53 tahun, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor  
09.5006.170656.0027, beralamat di Jalan Borobudur No. 10, Kelurahan Pegangsaan, Menteng,  
Jakarta Pusat.

Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**PENGADU**

**PENGADU**, dengan ini MENGADUKAN kepada BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN  
(BPSK) PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA untuk memintakan pengembalian uang yang telah  
PENGADU bayarkan sebesar Rp. 47.480.000,- untuk menjadi Calon Pembeli Rusunami Kalibata  
Regency Unit K/10/BJ, yang dibangun oleh PT. Pradani Sukses Abadi akibat dari pembatalan jadi  
Calon Pembeli atas Unit K/10/BJ kepada **PELAKU USAHA:**

**PT. Pradani Sukses Abadi**, Perseroan berbentuk badan hukum yang didirikan menurut  
ketentuan hukum dan peraturan per Undang-Undang Negara Republik Indonesia, terakhir  
beralamat kantor di Jalan Taman Makam Pahlawan Kalibata No. 1, Kalibata, Pancoran, Jakarta-  
Selatan 12750.

**Kalibata Regency**, adalah Nama Proyek Rusunami Program Pemerintah yang akan dibangun  
oleh PT. Pradani Sukses Abadi, yang terletak diatas bidang tanah dilingkungan kawasan Kalibata  
Regency, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Perapatan, Wilayah Jakarta Selatan, Jalan  
TMP Kalibata No. 1, Jakarta Selatan 12750.

Untuk selanjutnya disebut.....**PELAKU USAHA**

#### **I. MASALAH YANG DIADUKAN/DILAPORKAN (KRONOLOGIS):**

		Pembantu yang bernama Atun pada tanggal 07 Januari 2009).
10.	19 Januari 2009	Konsumen tidak melakukan pembayaran terhadap Angsuran 2 dan Angsuran 3 yang jatuh tempo.
11.	21 Januari 2009	Divisi Finance mengirimkan Surat Peringatan II (Kedua) Tentang Kewajiban Pembayaran yang telah jatuh tempo kepada Konsumen yaitu terhadap tunggakan Angsuran 2 dan Angsuran 3 yang masing-masing berjumlah Rp 11.220.000,- Surat ini kembali ke PT. Pradani Sukses Abadi ("Developer") dengan alasan "Pindah Alamat".
12.	19 Februari 2009	Konsumen tidak melakukan pembayaran terhadap Angsuran 2, Angsuran 3 dan Angsuran 4 yang jatuh tempo.
13.	25 Februari 2009	Konsumen melakukan pembayaran terhadap sebagian Angsuran 2 yang jatuh tempo pada tanggal 19 Desember 2008 yaitu sebesar Rp 1.495.000,-
14.	27 Februari 2009	Divisi Finance mengirimkan Surat Pemberitahuan Peringatan Pembatalan di Kalibata Regency untuk Unit K/10/BJ. (tidak terdapat bukti pengiriman).
15.	12 Maret 2009	Divisi Finance mengirimkan Surat Pemberitahuan Pembatalan di Kalibata Regency untuk Unit K/10/BJ. Surat ini kembali ke Developer dengan alasan "Pindah Alamat".
16.	26 Mei 2009	YLKI mengirimkan surat mengenai pengaduan Konsumen kepada Developer.
17.	23 Juni 2009	Developer mengirimkan surat jawaban kepada YLKI.
18.	21 Juli 2009	YLKI mengundang Konsumen dan Developer untuk hadir dalam mediasi yang akan dilakukan oleh YLKI pada tanggal 28 Juli 2009.
19.	28 Juli 2009	Mediasi antara Konsumen dan Developer dilakukan di Kantor YLKI namun tidak ada kesepakatan antara Konsumen dan Developer.

Agnes Tampubolon  
Kalibata City, 23112009

NO.	TANGGAL	KETERANGAN																																																			
1.	12 Agustus 2008	<p>Erisman, SE, MM ("Konsumen") menandatangani Surat Konfirmasi Unit Pesanan No. 02233).</p> <p>Konsumen menandatangani Surat Pemesanan Apartemen ("SPA") No. 0000000195.</p> <p>Konsumen menandatangani Surat Permintaan Peningkatan Mutu.</p> <p>Konsumen menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No. 00000103.</p> <p>Konsumen melakukan pemesanan atas unit K/10/BJ di Kalibata Regency dengan pilihan cara pembayaran Kontan Bertahap yang mana jadwal pembayarannya adalah sebagai berikut:</p> <table border="0"> <tr> <td>1. <i>Booking Fee</i></td> <td>Rp 5.000.000,-</td> <td>12/08/2008 ✓</td> </tr> <tr> <td>2. <i>Down Payment 1</i></td> <td>Rp 2.920.000,-</td> <td>19/08/2008 ✓</td> </tr> <tr> <td>3. <i>Down Payment 2</i></td> <td>Rp 7.920.000,-</td> <td>19/09/2008 ✓</td> </tr> <tr> <td>4. <i>Down Payment 3</i></td> <td>Rp 7.920.000,-</td> <td>19/10/2008</td> </tr> <tr> <td>5. Angsuran 1</td> <td>Rp 11.220.000,-</td> <td>19/11/2008 ✓</td> </tr> <tr> <td>6. Angsuran 2</td> <td>Rp 11.220.000,-</td> <td>19/12/2008</td> </tr> <tr> <td>7. Angsuran 3</td> <td>Rp 11.220.000,-</td> <td>19/01/2009</td> </tr> <tr> <td>8. Angsuran 4</td> <td>Rp 11.220.000,-</td> <td>19/02/2009</td> </tr> <tr> <td>9. Angsuran 5</td> <td>Rp 11.220.000,-</td> <td>19/03/2009</td> </tr> <tr> <td>10. Angsuran 6</td> <td>Rp 11.220.000,-</td> <td>19/04/2009</td> </tr> <tr> <td>11. Angsuran 7</td> <td>Rp 11.220.000,-</td> <td>19/05/2009</td> </tr> <tr> <td>12. Angsuran 8</td> <td>Rp 11.220.000,-</td> <td>19/06/2009</td> </tr> <tr> <td>13. Angsuran 9</td> <td>Rp 11.220.000,-</td> <td>19/07/2009</td> </tr> <tr> <td>14. Angsuran 10</td> <td>Rp 11.220.000,-</td> <td>19/08/2009</td> </tr> <tr> <td>15. Angsuran 11</td> <td>Rp 11.220.000,-</td> <td>19/09/2009</td> </tr> <tr> <td>16. Angsuran 12</td> <td>Rp 11.220.000,-</td> <td>19/10/2009</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>Rp 158.400.000,-</td> <td></td> </tr> </table>	1. <i>Booking Fee</i>	Rp 5.000.000,-	12/08/2008 ✓	2. <i>Down Payment 1</i>	Rp 2.920.000,-	19/08/2008 ✓	3. <i>Down Payment 2</i>	Rp 7.920.000,-	19/09/2008 ✓	4. <i>Down Payment 3</i>	Rp 7.920.000,-	19/10/2008	5. Angsuran 1	Rp 11.220.000,-	19/11/2008 ✓	6. Angsuran 2	Rp 11.220.000,-	19/12/2008	7. Angsuran 3	Rp 11.220.000,-	19/01/2009	8. Angsuran 4	Rp 11.220.000,-	19/02/2009	9. Angsuran 5	Rp 11.220.000,-	19/03/2009	10. Angsuran 6	Rp 11.220.000,-	19/04/2009	11. Angsuran 7	Rp 11.220.000,-	19/05/2009	12. Angsuran 8	Rp 11.220.000,-	19/06/2009	13. Angsuran 9	Rp 11.220.000,-	19/07/2009	14. Angsuran 10	Rp 11.220.000,-	19/08/2009	15. Angsuran 11	Rp 11.220.000,-	19/09/2009	16. Angsuran 12	Rp 11.220.000,-	19/10/2009	TOTAL	Rp 158.400.000,-	
1. <i>Booking Fee</i>	Rp 5.000.000,-	12/08/2008 ✓																																																			
2. <i>Down Payment 1</i>	Rp 2.920.000,-	19/08/2008 ✓																																																			
3. <i>Down Payment 2</i>	Rp 7.920.000,-	19/09/2008 ✓																																																			
4. <i>Down Payment 3</i>	Rp 7.920.000,-	19/10/2008																																																			
5. Angsuran 1	Rp 11.220.000,-	19/11/2008 ✓																																																			
6. Angsuran 2	Rp 11.220.000,-	19/12/2008																																																			
7. Angsuran 3	Rp 11.220.000,-	19/01/2009																																																			
8. Angsuran 4	Rp 11.220.000,-	19/02/2009																																																			
9. Angsuran 5	Rp 11.220.000,-	19/03/2009																																																			
10. Angsuran 6	Rp 11.220.000,-	19/04/2009																																																			
11. Angsuran 7	Rp 11.220.000,-	19/05/2009																																																			
12. Angsuran 8	Rp 11.220.000,-	19/06/2009																																																			
13. Angsuran 9	Rp 11.220.000,-	19/07/2009																																																			
14. Angsuran 10	Rp 11.220.000,-	19/08/2009																																																			
15. Angsuran 11	Rp 11.220.000,-	19/09/2009																																																			
16. Angsuran 12	Rp 11.220.000,-	19/10/2009																																																			
TOTAL	Rp 158.400.000,-																																																				
2.	12 Agustus 2008	Konsumen melakukan pembayaran <i>Booking Fee</i> sebesar Rp 4.000.000,- (Pembayaran sebesar Rp 1.000.000,- sudah dilakukan pada tanggal 13 Juli 2008).																																																			
3.	19 Agustus 2008	Konsumen melakukan pembayaran <i>Down Payment 1</i> sebesar Rp 2.920.000,-																																																			
4.	19 September 2008	Konsumen melakukan pembayaran <i>Down Payment 2</i> sebesar Rp 7.920.000,-																																																			
5.	17 Oktober 2008	Konsumen melakukan pembayaran <i>Down Payment 3</i> sebesar Rp 7.920.000,-																																																			
6.	19 Nopember 2008	Konsumen tidak melakukan pembayaran terhadap Angsuran 1 yang jatuh tempo.																																																			
7.	15 Desember 2008	Konsumen melakukan pembayaran terhadap Angsuran 1 yang tertunggak sebesar Rp 11.220.000,-																																																			
8.	19 Desember 2008	Konsumen tidak melakukan pembayaran Angsuran 2 yang jatuh tempo.																																																			
9.	05 Januari 2009	Divisi Finance mengirimkan Surat Peringatan I (Pertama) Tentang Kewajiban Pembayaran yang telah jatuh tempo kepada Konsumen yaitu terhadap tunggakan Angsuran 2 sebesar Rp 11.220.000,- (Surat ini diterima oleh																																																			



# YAYASAN LEMBAGA KONSUMEN INDONESIA

JL. PANCORAN BARAT VII NO.1 DUREN TIGA - JAKARTA SELATAN 12760

PHONE : (62-021) - 7971378, 7981858, 7981859 FAX. (62-021) - 7981038

E-mail : konsumen@rad.net.id

http://www.ylki.or.id

## Hasil Pertemuan Mediasi :

Pada tanggal 28 Juli 2009, telah diadakan mediasi di YLKI antara Bapak Erisman dengan PT Pradani Sukses Abadi

### Permasalahan:

1. Konsumen telah menunggak pembayaran sejak Desember 2008
2. Konsumen meminta penundaan pembayaran untuk menstabilkan keuangannya akibat krisis
3. Pelaku Usaha merasa telah beritikad baik karena telah memberikan surat peringatan dan waktu kelonggaran pembayaran
4. Berkaitan dengan surat peringatan yang diberikan oleh developer, konsumen meminta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tetapi dipersulit walaupun konsumen telah menulis surat berkali-kali kepada developer. Pada akhirnya konsumen mendapatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sekitar bulan Mei 2009
5. Pelaku Usaha menyampaikan bahwa masalah jadwal pembayaran dan sanksi keterlambatan pembayaran (termasuk sanksi pembatalan) sudah jelas tercantum dalam surat Konfirmasi unit Pesanan maupun Surat pemesanan yang dituangkan kembali dalam PPJB dan dalam salah satu surat peringatan dicantumkan tentang sanksi keterlambatan untuk mengingatkan konsumen adar ya ketentuan tersebut
6. Menurut Pelaku Usaha waktu kelonggaran yang diminta terlalu lama sehingga pelaku usaha tidak memberikan kebijakan tersebut

Konsumen meminta agar pengembalian uang 100% atau hanya pemotongan *booking fee* dan pajak disertai pula dengan faktur pembayaran pajak sehingga jumlah yang harus dikembalikan sebesar Rp 36.506.136,00 hingga akhir bulan Agustus 2009

Pelaku usaha pada awalnya pengembalian hanya 50% yaitu sebesar Rp 20.750.568,00 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan merubah kebijakan tersebut menjadi Rp 24.900.682,00 (penambahan 10%) hingga akhir bulan Agustus 2009. Apabila sampai dengan batas waktu akhir Agustus 2009 tidak dimanfaatkan oleh konsumen, maka pengembalian kembali sesuai surat pemesanan dan atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Berdasarkan hal di atas, maka mediasi ini dinyatakan *dead lock* (tidak ada kesepakatan) maka konsumen diberikan kesempatan mengemukakan haknya untuk melimpahkan kasus ini kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) terdekat atau ke lembaga lainnya

Jakarta, 28 Juli 2009

Para Pihak

Pelaku Usaha

Agnes Tampubolon, S.H., M.Kn.

Konsumen

Erisman



Yuli Aryanti Putri, S.H.

MASALAH YANG LEBIH BESAR DIKEMUDIAN HARI! DAN SAYA BERSEDIA  
MEMBERIKAN INFORMASI LEBIH LANJUT.

Surat saya ini, saya berikan hak dan kewenangan kepada Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia  
untuk meneruskannya kepada Kalibata Regency atau kepada pihak-pihak yang berkepentingan  
apabila diperlukan demi keamanan konsumen.

Demikianlah surat saya ini saya sampaikan dan atas perhatian serta bantuan ibu saya ucapkan  
terima kasih yang sebesar-besarnya.

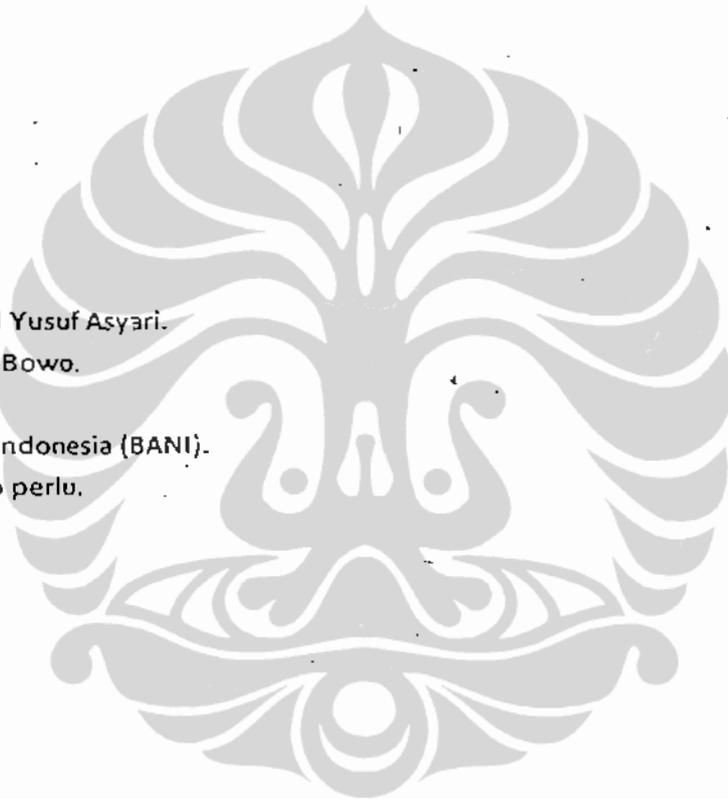
Hormat saya,



Filsman.

Tembusan:

- Menpera Bapak Muhamad Yusuf Asyari.
- Gubernur DKI Bapak Fauzi Bowo.
- Walikota Jakarta Selatan.
- Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).
- Pihak-pihak yang dianggap perlu.
- Arsip.



poin 5.1 berbunyi sebagai berikut: "RUMAH SUSUN YANG AKAN DIJUAL WAJIB MEMILIKI IZIN-IZIN YANG DIPERLUKAN SEPERTI IZIN LOKASI, BUKTI PENGUASAAN DAN PEMBAYARAN TANAH, DAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN", sanksi dari tidak memiliki IMB pada Rumah Susun yang akan dijual adalah tertuang pada poin 5.3.10) yang berbunyi sebagai berikut: "APABILA TERNYATA MASIH TIDAK TERLAKSANA SAMA SEKALI, MAKA PERIKATAN JUAL BELI BATAL DEMI HUKUM, DAN KEBATALAN INI TIDAK PERLU DIBUKTIKAN ATAU DIMINTAKAN KEPUTUSAN PENGADILAN ATAU BADAN ARBITRASE, KEPADA PERUSAHAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DIWAJIBKAN MENGEMBALIKAN PEMBAYARAN UANG YANG TELAH DITERIMA DARI PEMBELI DITAMBAH DENGAN DENDA DAN BUNGA SETIAP BULANNYA SESUAI DENGAN SUKU BUNGA BANK YANG BERLAKU".

Jadi sehubungan dengan KEPMENPERA ini, Kalibata Regency wajib tanpa alasan apapun mengembalikan semua uang yang telah saya setor ditambah dengan bunga keterlambatan sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku, dan saya meminta pengembalian secepatnya dilakukan oleh Kalibata Regency (PT. Pradani Sukses Abadi).

Saya tidak bisa mengerti kenapa Rusunami yang akan dijual oleh Kalibata Regency tidak memiliki IMB yang menyalahi peraturan KEPMENPERA padahal Kalibata Regency (PT. Pradani Sukses Abadi) adalah GROUP BESAR "AGUNG PODOMORO GROUP".

Perlu ibu ketahui bahwa keterlambatan pengembalian uang saya ini berdampak kerugian yang sangat besar bagi saya baik dalam bentuk Materi maupun Imateri dimana seharusnya saya bisa mengurus usaha saya dengan baik dan ternyata waktu dan pikiran saya tersita untuk mengurus Pengembalian Uang Saya sehingga Potensial Income yang akan saya dapati hilang sia-sia, seharusnya dengan kesadaran sendiri dan taat hukum Kalibata Regency (PT. Pradani Sukses Abadi) sesuai dengan PPJB dan Kep-Menpera Nomor: 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Tanggal 17 Nopember 1994 mengembalikan uang saya secepatnya sehingga kerugian saya tidak bertambah besar.

Bersamaan dengan surat saya ini, saya usulkan kepada Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) agar supaya mengumumkan dan menyatakan kepada publik atau masyarakat umum bahwa semua PPJB Kalibata Regency yang ditandatangani sebelum IMB Kalibata Regency keluar adalah BATAL DEMI HUKUM dan ini mutlak karena calon pembeli Kalibata Regency diperkirakan lebih kurang 10.000 orang atau keluarga, agar tidak ada lagi korban seperti yang saya alami dan YLKI bisa berpedoman pada Kep-Menpera Nomor: 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang ditetapkan tanggal 17 Nopember 1994, dan perlu saya ingatkan sekali lagi bahwa PPJB RUSUNAMI INI PERLU DIKAWAL OLEH YLKI AGAR TIDAK TERJADI

HAL TERJADI PERUBAHAN ATAS LETAK/LOKASI : DAN/ATAU PERUNTUKAN DAN/ATAU LUAS (YANG BESAR/SIGNIFIKAN) ATAS SATUAN RUMAH SUSUN KARENA PERUBAHAN, PENINGKATAN ATAU PERBAIKAN KUALITAS, PENYESUAIAN, DAN/ATAU PERUBAHAN ATAS STRUKTUR/KONSTRUKSI, ARSITEKTUR, MECHANICAL & ENGINEERING (M&E), DESAIN GAMBAR PROYEK/LAY OUT/ PENATAAN/PENEMPATAN/PERUNTUKAN ATAS RUMAH SUSUN DAN/ATAU SATUAN RUMAH SUSUN KARENA SEBAB ATAU ALASAN APAPUN (TERMASUK KARENA ADANYA SUATU PERUBAHAN PERATURAN HUKUM ATAU IZIN/PERSETUJUAN YANG BERLAKU), MAKA BERLAKU KETENTUAN: a. PIHAK KEDUA BERHAK UNTUK MINTA PEMBATALAN PERJANJIAN INI KEPADA PIHAK PERTAMA DAN KARENANYA PIHAK PERTAMA WAJIB MENGEMBALIKAN KEPADA PIHAK KEDUA SELURUH PEMBAYARAN YANG TELAH DILAKUKAN OLEH PIHAK KEDUA KEPADA PIHAK PERTAMA (BAIK UANG MUKA DAN ANGSURAN YANG TELAH DISETOR) DALAM WAKTU 7 (TUJUH) HARI SEJAK PEMBATALAN, TANPA PIHAK KEDUA BERHAK (SEPANJANG PERLU DENGAN INI MERUPAKAN PELEPASAN HAK/WEWENANG DARI PIHAK KEDUA) MENGAJUKAN GANTI RUGI MAUPUN TUNTUTAN DAN/ATAU GUGATAN APAPUN KEPADA PIHAK PERTAMA.

Dalam hal ini mulai dari penanda tangan SURAT KONFIRMASI UNIT, SURAT PEMESANAN APARTEMEN, SURAT PERMINTAAN PENINGKATAN MUTU, PPJB SAMPAI DENGAN TANGGAL 14 MEI 2009, Kalibata Regency tidak mempunyai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ini melanggar Undang-Undang, harusnya dengan segala kesadaran dan itikat baik Kalibata Regency (PT. Pradani Sukses Abadi) tanpa saya minta dengan susah payah harus mengembalikan uang yang saya setor dengan utuh selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah dibatalkan sepihak oleh Kalibata Regency (PT. Pradani Sukses Abadi) sekarang waktu telah lewat lebih dari 4 (empat) bulan tetapi sampai saat ini uang saya masih belum kembali dan PERLU MUNGAT SAYA TELAH BANYAK KERUGIAN BAIK MATERI MAUPUN HAK/MATERI YANG TIDAK DAPAT DIHITUNG DALAM MASALAH INI YANG BERLARUT LARUT.

KEPMENPERA Nomor: 11/KPTS/1994 Tanggal 17 Nopember 1994.

Sesuai dengan KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT NOMOR : 11/KPTS/1994 TENTANG PEDOMAN PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN TANGGAL 17 NOPEMBER 1994 (KEPMENPERA), hampir semua hak-hak calon pembeli tidak sesuai dengan KEPMENPERA tersebut dan sangsinya diperberat dengan melanggar keputusan tersebut.

Khusus untuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai dengan LAMPIRAN KEPMENPERA tersebut pada Bagian III. ASPEK-ASPEK HUKUM DALAM PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN,

Memang pada saat itu saya menunggak kewajiban pembayara (angsuran) sejak bulan Desember 2008, maka oleh karena itulah saya minta **DIBERI KELONGGARAN UNTUK MENSTABILKAN PEMBAYARAN SAYA MULAI BULAN MEI 2009, DAN WALAUPUN BEGITU SEBELUM BULAN MEI SAYA JUGA AKAN MELAKUKAN PEMBAYARAN SESUAI DENGAN KEMAMPUAN SAYA** baik melalui lisan/maupun surat sesuai dengan surat saya tanggal 18 Maret 2009 karena kesulitan keuangan yang saya alami, dan kemudian dibalas dengan surat No. 9755/PSA-FA/III/09 tanggal 24 Maret 2009 yang isinya **SUPAYA SAYA MELUNASI SELURUH TUNGGAKAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN SELAMBAT-LAMBATNYA TANGGAL 30 MARET 2009 KALAU TIDAK PEMESANAN UNIT TERSEBUT DIBATALKAN DENGAN MENYEBUTKAN BERBAGAI PASAL DALAM PPJB TERSEBUT** dan surat tersebut saya balas tanggal 31 Maret 2009 yang isinya 1. **SAYA MEMINTA SALINAN/COPY PPJB** dan 2. **MINTA UANG SAYA KEMBALI TANPA POTONGAN APAPUN** karena menurut saya PPJB tersebut melanggar **UNDANG-UNDANG** termasuk **UNDANG-UNDANG PAJAK PERTAMBAHAN NILAI**, dan **KEBETULAN KEESOKAN HARINYA TANGGAL 1 APRIL 2009 KALIBATA REGENCY DISEGEL OLEH PEMERINTAH DAERAH KHUSUS IBU KOTA JAKARTA SELATAN** karena **TIDAK MEMILIKI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)**, ramai diberitakan dimedia masa baik cetak maupun elektronik dan saya telah konfirmasi ke Pemda DKI Jakarta Selatan dan benar adanya.

**D. Point 6, pada surat tersebut:**

**SAYA DENGAN TEGAS DAN SUDAR MENYATAKAN** ... **PERSEMESTA SURAT PADA** ... **DAN ANEHNYA MALAH SURAT YANG SAYA TERIMA DENGAN RESMI DARI KALIBATA REGENCY ATAS PEMBATALAN UNIT TERTANGGAL 24 MARET 2009 NO. 9755/PSA-FA/III/09 YANG DITANDA TANGANI OLEH BAPAK JOHANES YANG ISINYA "SELURUH TUNGGAKAN HARUS DILUNASI SAMPAI TANGGAL 30 MARET 2009, KALAU TIDAK PEMESANAN UNIT TERSEBUT DIBATALKAN" TIDAK DICANTUMKAN, APAKAH SURAT ITU PALSU ???????, MOHON IBU MINTA KONFIRMASI, DAN PERLU JUGA DIKETAHUI 4 SURAT YANG SAYA KIRIM SETELAH ITU JUGA TIDAK PERNAH DIBALAS OLEH KALIBATA REGENCY (PT. PRADANI SUKSES ABADI), BUKTINYA ADA.**

**PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI (PPJB).**

Setelah saya terima foto copy PPJB tanggal 11 Mei 2009 dan setelah saya pelajari isinya dengan seksama ternyata dalam PPJB tersebut pada Pasal 5.1a menyatakan sebagai berikut: **DALAM**

biaya tambahan ini, sehingga harga pembelian Rusunami dari Pemerintah bertambah Rp. 22.000.000,- (termasuk PPN), saya mengerti kenapa hal ini tidak diungkapkan dalam surat Kalibata Regency (PT. Pradani Sukses Abadi) kepada YLKI.

8. Point 3, pada surat tersebut:

1. Benar saya telah menerima copy surat sesuai dengan poin 3.a dan b pada hari itu juga yaitu tanggal 12 Agustus 2009 setelah saya tanda tangannya.
2. Mengenai PPJB.

PPJB baru diberikan foto copynya kepada saya pada tanggal 11 Mei 2009 saat IMB Kalibata Regency mau dikeluarkan oleh PEMDA DKI Jakarta Selatan dan Segel Dibuka atas Bangunan Kalibata Regency yang tidak memiliki IMB, padahal sebelumnya secara lisan maupun tertulis tanggal 31 Maret 2009 saya telah meminta salinan/copy PPJB tersebut tidak diberikan dengan berbagai macam alasan secara lisan, dan malah dalam 3 (tiga) surat berikutnya hal itu juga selalu saya singgung tapi juga tidak diberikan dan tidak dibalas. Hal ini dilakukan karena dalam Pasal 5.1a pada PPJB tersebut mengatakan: **DALAM HAL TERJADI PERUBAHAN ATAS LETAK/LOKASI DAN/ATAU PERUNTUKAN DAN/ATAU LUAS (YANG BESAR/SIGNIFIKAN) ATAS SATUAN RUMAH SUSUN KARENA PERUBAHAN, PENINGKATAN ATAU PERBAIKAN KUALITAS, PENYESUAIAN, DAN/ATAU PERUBAHAN ATAS STRUKTUR/KONSTRUKSI, ARSITEKTUR, MECHANICAL & ENGINEERING (M&E), DESAIN GAMBAR PROYEK/LAY OUT/PENATAAN/PENEMPATAN/ PERUNTUKAN ATAS RUMAH SUSUN DAN/ATAU SATUAN RUMAH SUSUN KARENA SEBAB ATAU ALASAN APAPUN (TERMASUK KARENA ADANYA SUATU PERUBAHAN PERATURAN HUKUM ATAU PERUBAHAN PERATURAN YANG BERLAKU), MAKA BERLAKU KETENTUAN:** a. PIHAK KEDUA BERHAK UNTUK MINTA PEMBATALAN PERJANJIAN INI KEPADA PIHAK PERTAMA DAN KARENANYA PIHAK PERTAMA WAJIB MENGEMBALIKAN KEPADA PIHAK KEDUA SELURUH PEMBAYARAN YANG TELAH DILAKUKAN OLEH PIHAK KEDUA KEPADA PIHAK PERTAMA (BAIK UANG MUKA DAN ANGSURAN YANG TELAH DISETOR) DALAM WAKTU 7 (TUJUH) HARI SEJAK PEMBATALAN, TANPA PIHAK KEDUA BERHAK (SEPANJANG PERLU DENGAN INI MERUPAKAN PELEPASAN HAK/WEWENANG DARI PIHAK KEDUA) MENGAJUKAN GANTI RUGI MAUPUN TUNTUTAN DAN/ATAU GUGATAN APAPUN KEPADA PIHAK PERTAMA.

C. Point 5, pada surat tersebut:

Jakarta, 6 Juli 2009

Kepada Yth.

Ibu Yani Aryanti Putri, SH

Bidang Pengaduan dan Hukum

Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI)

Jalan Pancoran Barat VII No. 1

Duren Tiga

Jakarta Selatan 12760

Hal: Tanggapan atas balasan surat dari Kalibata Regency (PT. Pradani Sukses Abadi) No. 000115/PT PSA/KR/VI/2009 tertanggal 23 Juni 2009 yang ibu kirimkan foto copynya kepada saya.

Dengan hormat,

Setelah saya membaca dengan seksama isi dari surat balasan PT Pradani Sukses Abadi No. 000115/PT PSA/KR/VI/2009 Tertanggal 23 Juni 2009, maka saya menyatakan sebagai berikut:

**A. Poin 1, pada surat tersebut:**

1. Benar saya telah menanda tangani Surat Kunfirmasi Unit Pemesanan No. 022330 tanggal 12 Agustus 2008 dan Surat Pemesanan Apartement No. 0000000195 tanggal 12 Agustus 2008. (Poin 1a dan b)
2. Benar saya telah menanda tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 00000103 tanggal 12 Agustus 2008, tapi **KALIBATA REGENCY (PT. PRADANI SUKSES ABADI) TIDAK MAU MEMBERIKAN SALINAN ATAU COPY PPJB KEPADA SAYA DENGAN BERBAGAI MACAM ALASAN WALAUPUN TELAH SAYA MINTA SECARA LISAN MAUPUN TERTULIS LEWAT SURAT TANGGAL 31 MARET 2009 (ADA TANDA TERIMA SURAT) dan BARU DIBERIKAN KEPADA SAYA FOTO COPYNYA PADA TANGGAL 11 MEI 2009 SETELAH IMB KALIBATA REGENCY MAU DIKELUARKAN OLEH PEMDA DKI JAKARTA SELATAN dan SEGEL MAU DIBUKA DAN MEMANG PADA TANGGAL 14 MEI 2009 IMB DIKELUARKAN DAN SEGEL DIBUKA (TANDA TERIMA ATAS PPJB INI SENGAJA SAYA MINTA UNTUK BUKTI SAYA KETAHAP PROSES SELANJUTNYA).** (Poin 1c)
3. Yang tidak disebutkan oleh Kalibata Regency (PT. Pradani Sukses Abadi) dalam suratnya yaitu, **SAYA JUGA TELAH MENANDA TANGANI SURAT PERMINTAAN PENINGKATAN MUTU** tanpa nomor surat dari Kalaibata Regency (PT. Pradani Sukses Abadi) tanggal 12 Agustus 2009 yang dikaitkan dengan PPJB dengan nilai termasuk PPN sebesar Rp. 22.000.000,- (satu paket dengan poin 1 dan 2), suka tidak suka kalau membeli Rusunami Kalibata Regency harus dikenakan



LAMPIRAN 4

JADWAL PEMBAYARAN APARTEMEN KALIBATA REGENCY

Kode Unit : K/10/BJ  
Pembeli : ERISMAN, SE, MM  
Alamat : JL. BOROBUDUR NO.10 RT 009 RW 002, KELURAHAN PEGANGSAAN,  
KECAMATAN MENTENG JAKARTA PUSAT

Telepon :  
Luas Nett : +/- 29,25 m<sup>2</sup>  
Luas Semi Gross : +/- 33,80 m<sup>2</sup>

No.	Keterangan	Tanggal	Jumlah
1	BOOKING FEE	12/18/2008	5.000.000
2	DOWN PAYMENT 1	19/08/2008	2.920.000
3	DOWN PAYMENT 2	19/09/2008	7.920.000
4	DOWN PAYMENT 3	19/10/2008	7.920.000
5	ANGSURAN 1	19/11/2008	11.220.000
6	ANGSURAN 2	19/12/2008	11.220.000
7	ANGSURAN 3	19/01/2009	11.220.000
8	ANGSURAN 4	19/02/2009	11.220.000
9	ANGSURAN 5	19/03/2009	11.220.000
10	ANGSURAN 6	19/04/2009	11.220.000
11	ANGSURAN 7	19/05/2009	11.220.000
12	ANGSURAN 8	19/06/2009	11.220.000
13	ANGSURAN 9	19/07/2009	11.220.000
14	ANGSURAN 10	19/08/2009	11.220.000
15	ANGSURAN 11	19/09/2009	11.220.000
16	ANGSURAN 12	19/10/2009	11.220.000

Jumlah Pengkalan Rp 133.400.000

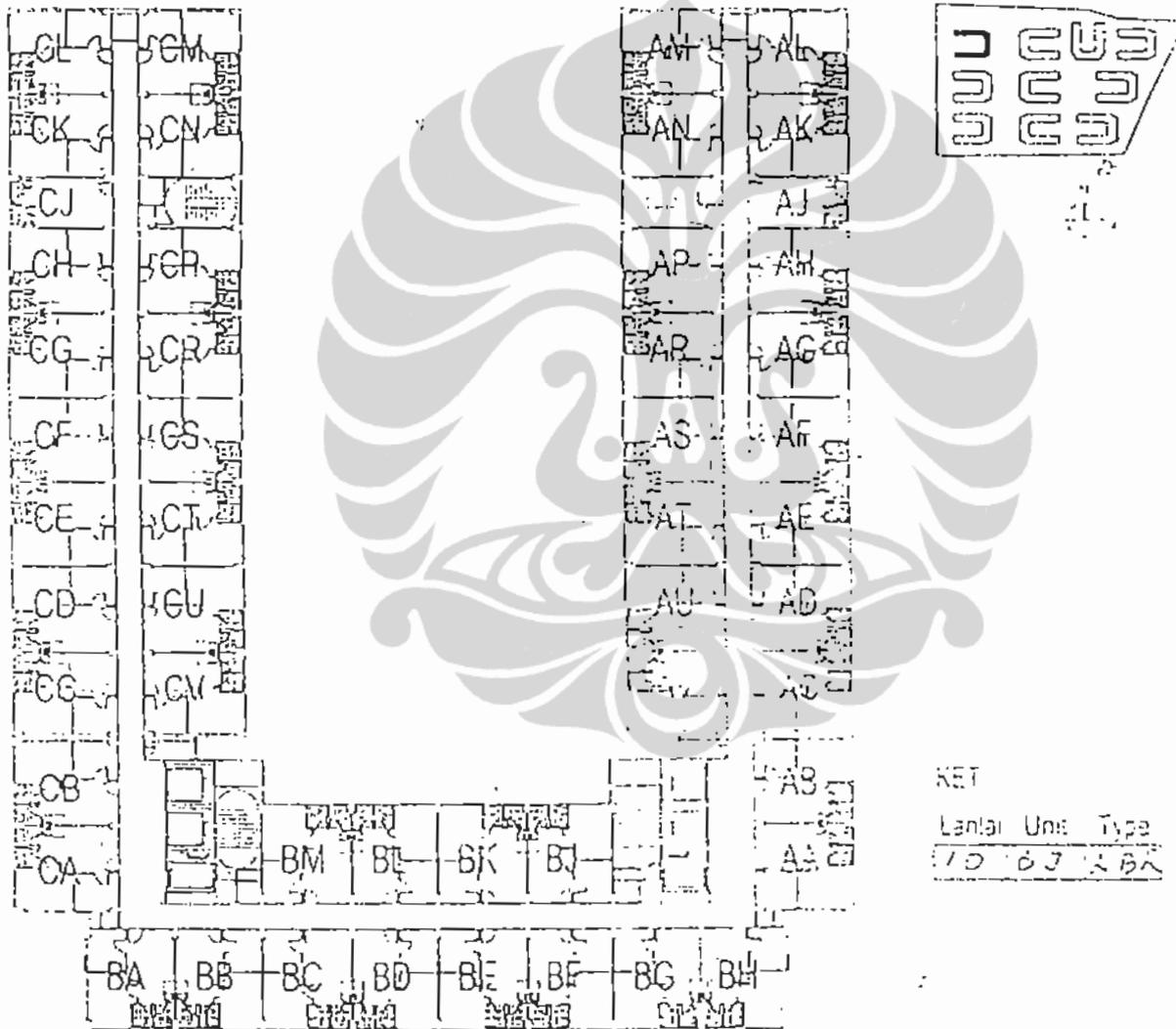




# KALIBATA REGENCY

Lampiran II

Keyplan:



LT. 1-21  
BLOK KEMUNING

Danaharpan, a menunjukkan lokasi Danyas Papanan (Suluan M. Inah Gusum) Atas per...  
Pitax portama berfuk...  
Pengurus...  
...

*(Handwritten signatures and initials)*



- d Biaya-biaya lainnya yang menjadi beban Pihak Kedua termasuk tetapi tidak terbatas pada:
- i Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli di hadapan PPAT;
  - ii Biaya Pengurusan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (termasuk biaya perteleaan & biaya pemecahan sertipikat);
  - iii Biaya Pendaftaran Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ke atas nama Pihak Kedua;
  - iv Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (HPHTB);
  - v Biaya pemeliharaan (*service charge*);
  - vi Biaya penggunaan (termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telepon, listrik dan tempat parkir);
  - vii Biaya pemasangan instalasi telepon dan balik nama listrik, air dan telepon;
  - viii Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
  - ix Biaya administrasi pembetulan PPJB sebesar Rp 150.000,-;
  - x Biaya melerai;
  - xi Biaya aktivasi air, telepon;
  - xii Biaya pengurusan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA);
  - xiii Kewajiban pembayaran lain (termasuk pajak lain yang timbul) sehubungan dengan ketentuan/peraturan dan Pemerintah;
  - xiv PPN SM (apabila ada).
- f Biaya Pengalihan
- i Untuk tipe 1 Bedroom sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
  - ii Untuk tipe 2 Bedroom sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah).

5 Tanggal Pemesanan

12 Agustus 2008

6 Tanggal Penyelesaian Pembangunan

Juni 2011

7 Ketentuan-ketentuan lain

- a PPN atas Harga Pengalihan dapat diabaikan khusus untuk Pihak Kedua yang memenuhi ketentuan hukum yang berlaku;
- b Khusus untuk Pihak Kedua yang memenuhi persyaratan dan menggunakan haknya untuk dibebaskan dari pengenaan PPN, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 4 e Peraturan Pemerintah RI No 11 tahun 2007, Pihak Kedua wajib menggunakan bentuk satuan Rumah Susun dan tidak dapat dibebaskan dari pengenaan pajak 3 (tiga) persen selain dari yang sudah ditentukan dalam ketentuan tersebut.



Lampiran 1  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
SATUAN RUMAH SUSUN  
DI KALIBATA REGENCY  
No. 0000900103<sup>2</sup>

#### DATA-DATA PERJANJIAN

1. Pihak Pertama : PT. PRADANI SUKSES ABADI, berkedudukan di Jakarta dan beralamat di Kompleks Kalibata Regency, Jalan TMP Kalibata No. 1, Jakarta Selatan 12750.
2. Pihak Kedua :
  - Nama : FRISMAN, SE, MM
  - Alamat : JL. BOROBUDUR NO 10, RT 009 RW 002, Kelurahan PECIANGSAAN, Kecamatan MENTENG, JAKARTA PUSAT
  - No. KTP : 09.5006 170656 0027
3. Objek Perjanjian (Satuan Rumah Susun):
  - a. Jenis Satuan Rumah Susun : (x) Satuan Rumah Susun berupa Hunian (Apartemen, Peruntukan dan Penggunaan hunian tetap tinggal
  - b. Nama Rumah Susun : Kalibata Regency, terletak di Kalibata Regency, Kelurahan Guren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan, Wilayah Jakarta Selatan Presisi DKI Jakarta.
  - c. Lantai, Blok & Nomor : Lantai 10, Blok K, Nomor 5J
  - d. Luas :
    - / 29,25 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan koma dua puluh lima meter persegi) (perhitungan dari as ke as)
    - / 33,80 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga koma delapan puluh meter persegi) (perhitungan dari luas semi grossi)
4. Cara Pembayaran, Cara Pembayaran dan Biaya-Biaya:
  - a. Harga Pokok Perumahan : Rp. 159.400.000  
(Seratus lima puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah)
  - b. Biaya Lain-lain (termasuk pajak) : Rp. 10.000.000  
(Sepuluh juta rupiah)
  - c. Pembayaran ( ) secara tunai dengan jumlah dan waktu (tanggal) pembayaran ( )  
(x) secara tunai (kotan) bertahap dengan jumlah angsuran ( ) dan waktu (tanggal) pembayaran angsuran  
( ) secara angsuran ( ) dengan jumlah dan waktu (tanggal) pembayaran angsuran  
berdasarkan daftar jadwal pembayaran (payment schedule) dalam Lampiran 4 Perjanjian ini
  - d. Harga Pengikatan sudah termasuk biaya-biaya:
    - i. Pajak Pertambahan Nilai (PPN),
    - ii. Penyediaan Jaringan Air,
    - iii. Pemasangan instalasi listrik (900 VA 1 Bedroom/ 300 VA 2 Bedroom)
    - iv. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).



Pasal 22  
Domisili Hukum

Mengenai Perjanjian ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya, kedua belah pihak memilih tempat berurusan yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitia Pengabdian Negeri Jakarta Selatan.

Pasal 23  
Ketentuan-Ketentuan Lain

1. Pengelolaan Sementara, Biaya Pemeliharaan, Biaya Penggunaan dan Anggaran Dasar:
  - a. Pihak Kedua selalu menerima Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai pengelola sementara Rumah Susun selama Perhimpunan Penghuni belum terbentuk secara sah dan belum menunjuk pengelola Rumah Susun dan belum melaksanakan tugasnya sesuai Anggaran Dasar.
  - b. Besarnya Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan akan ditentukan kemudian, dan dapat ditinjau kembali dan diubah dari waktu ke waktu oleh Pihak Pertama sebagai pengelola sementara untuk disesuaikan dengan terjadinya perubahan biaya operasional atas komponen Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan.
  - c. Pihak Kedua wajib membayar Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan di muka minimal 12 (dua belas) bulan sekaligus per unit Satuan Rumah Susun.
  - d. Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender Pihak Kedua belum juga melunasi pembayaran Biaya Pemeliharaan maupun Biaya Penggunaan yang telah jatuh tempo dan tanpa mengurangi ketentuan dalam Pasal 23 ayat 1 huruf c di atas, Pihak Pertama selaku pengelola sementara berhak mengambil tindakan-tindakan yang dianggap baik dan menerapkan sanksi-sanksi berupa penghentian atau pembatasan terhadap fasilitas yang diberikan berkaitan dengan pengelolaan Rumah Susun, termasuk akan tetapi tidak terbatas kepada pemutusan aliran listrik, air dan lain-lain.
  - e. Untuk pelaksanaan Pasal 23 ayat 1 huruf c dan Pasal 23 ayat 1 huruf d di atas, Pihak Pertama berhak dan sekaligus merupakan kuasa penuh dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama (kuasanya) untuk melakukan pemutusan aliran listrik dan air, singkatnya melakukan setiap dan segala perbuatan/tindakan yang diperlukan untuk melaksanakan apa yang diatur dalam Pasal 23 ayat 1 huruf c dan Pasal 23 ayat 1 huruf d di atas, tidak ada yang dikecualikan.
  - f. Apabila Biaya Pemeliharaan maupun Biaya Penggunaan telah dibayar kembali oleh Pihak Kedua, maka Pihak Pertama akan menyambung kembali aliran listrik dan air di dalam Satuan Rumah Susun.
  - g. Sejak tanggal serah terima berdasarkan Berita Acara Serah Terima, Pihak Kedua wajib mengasuransikan Satuan Rumah Susun dari segala risiko termasuk pertanggungjawaban terhadap kerugian yang diderita oleh pihak ketiga yang diakibatkan oleh kejadian di dalam Satuan Rumah Susun (*third party liability*).
  - h. Pihak Pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama sebagai pengelola sementara Rumah Susun setelah Perhimpunan Penghuni terbentuk secara sah dan mampu menjalankan tugas-tugasnya sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar, mempunyai hak sepenuhnya untuk menerima atau menolak penunjukan sebagai pengelola Rumah Susun.
2. Pihak Kedua menyetujui bahwa karena Satuan Rumah Susun merupakan bagian dari Rumah Susun, maka Pihak Kedua wajib:
  - a. membayar Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan kepada pengelola (sementara) Rumah Susun, sesuai tarif umum yang ditetapkan dari waktu ke waktu oleh pengelola (sementara).
  - b. tunduk dan mematuhi setiap ketentuan dalam Tata Tertib Penghunan, Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, peraturan lingkungan/kawasan Rumah Susun dan peraturan lainnya yang ditetapkan dan diberlakukan secara umum oleh pengelola (sementara), termasuk yang berkaitan dengan pengaturan, pengelolaan, perpajakan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan Rumah Susun sebagai bagian dari Kalitjata Regency, berikut perubahan-perubahannya di kemudian hari.
3. Sepanjang tidak atau belum diatur (lain) di dalam akta jual beli dan peraturan tata tertib lingkungan/kawasan serta peraturan lainnya yang ditetapkan oleh Pengelola, maka segala sesuatu yang diatur dalam Perjanjian ini tetap berlaku dan mengikat kedua belah pihak para ahli waris.

tan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, yang semuanya dengan ini secara legal, jikesampingkan oleh Pihak Kedua.

#### Pasal 19 Force Majeure

1. *Force Majeure* dalam Perjanjian ini berarti peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan manusia normal untuk mencegahnya termasuk akan tetapi tidak terbatas pada kecelakaan, bencana alam, huru-hara, epidemi, kebakaran, banjir, ledakan, pemogokan masal, perang, embargo, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijakan pemerintah, dan peristiwa lain apapun di luar kekuasaan Pihak Pertama yang menyebabkan Pihak Pertama tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian ini, termasuk peristiwa-peristiwa yang walaupun masih dalam kemampuan Pihak Pertama untuk mencegahnya, namun akan mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Pihak Pertama.
2. Dalam hal terjadi suatu keadaan *Force Majeure* yang mengakibatkan Pihak Pertama tidak dapat melaksanakan kewajibannya yang tercantum dalam Perjanjian ini, atau apabila *Force Majeure* tersebut menyebabkan pekerjaan Pihak Pertama tertunda, maka kewajiban Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini akan diperpanjang untuk jangka waktu selama berlangsungnya keadaan *Force Majeure* tersebut tanpa mengurangi kewajiban Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini.
3. Apabila sebagai akibat dari *Force Majeure* tersebut pembangunan Rumah Susun seluruhnya atau sebagian musnah, maka Pihak Kedua akan menunjuk dan membenarkan hak kepada Pihak Pertama untuk melakukan pembangunan kembali Rumah Susun. Demikian dengan kelentuan bahwa biaya pembangunan kembali tersebut sepenuhnya didasarkan atas jumlah uang klaim yang diperoleh dari perusahaan asuransi. Apabila perusahaan penilai yang ditunjuk oleh kedua belah pihak menilai bahwa pembangunan tidak dapat dilanjutkan oleh karena kekurangan santunan asuransi tersebut, maka Pihak Pertama berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini dan kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Kedua terbatas pada pembayaran santunan tersebut kepada Pihak Kedua dan seluruh pihak yang akan menjadi pembeli dan pemilik Satuan Rumah Susun pada Rumah Susun sesuai perbandingan luas Satuan Rumah Susun yang dimilikinya dan selanjutnya Pihak Pertama bebas dari segala tanggung jawab dan kewajiban terhadap Pihak Kedua.

#### Pasal 20 Larangan Bagi Pihak Kedua

Selama Harga Pengikatan dan semua kewajiban pembayaran Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini tidak atau belum lunas, maka Pihak Kedua dilarang untuk menjual, mengalihkan, memanggunkan, atau memisahkan atau memisahkan akan menyertifikasikan dengan cara bentuk apapun baik seluruh atau sebagian dari Rumah Susun kepada pihak lain, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dulu dari Pihak Pertama.

#### Pasal 21 Pemberitahuan

1. Setiap bentuk atau pemberitahuan kepada para pihak dalam Perjanjian ini disampaikan dengan surat secara pribadi (dengan suatu tanda penerimaan), surat tercatat, surat kawat atau telex dengan memakan alamat:
  - Pihak Pertama : Sebagaimana diuraikan dalam butir 1 Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.
  - Pihak Kedua : Sebagaimana diuraikan dalam butir 2 Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.
2. Jika terjadi perubahan dan alamat yang tercantum dalam Pasal 21 ayat 1 di atas, maka pihak yang berubah atau mengubah alamatnya tersebut wajib untuk memberitahukan perubahan tersebut kepada pihak lainnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah perubahan itu terjadi atau dilakukan. Segala akibat yang timbul karena perubahan alamat yang tidak diberitahukan kepada pihak lainnya, sepenuhnya menjadi risiko dan tanggungan pihak yang berubah atau mengubah alamatnya tersebut.

Pasal 16  
Penandatanganan Akta Jual Beli

1. Kedua belah pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani akta jual beli mengenai Satuan Rumah Susun di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, segera setelah
  - a. Rumah Susun (dan Satuan Rumah Susun) telah selesai dibangun seluruhnya;
  - b. Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh Harga Pengikatan berikut seluruh denda premi asuransi bangunan, biaya-biaya (termasuk Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan) dan kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada) yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menurut Perjanjian ini;
  - c. Seripikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama Pihak Pertama telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh Pihak Pertama, dan
  - d. Pihak Kedua membayar biaya akta jual beli dan biaya balik nama seripikat serta biaya lainnya termasuk tapi tidak terbatas pada biaya-biaya yang tercantum dalam butir 4 Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.
2. Pada waktu melangsungkan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pihak Kedua wajib untuk membawa dan memperlihatkan asli Perjanjian ini berikut kuitansi-kuitansi atas pelunasan seluruh Harga Pengikatan, biaya-biaya dan kewajiban pembayaran lainnya dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, serta melengkapi semua akta, dokumen maupun surat lainnya yang diperlukan.
3. Pengurusan sertipikat induk, pemecahan dan balik nama Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama Pihak Kedua wajib dilaksanakan oleh Pihak Pertama. Pihak Kedua wajib memenuhi syarat-syarat yang dibutuhkan untuk pengurusan tersebut, termasuk kelengkapan akta, surat, dokumen maupun surat lainnya.
4. Apabila Pihak Kedua tidak melangsungkan dan menandatangani akta jual beli dan melengkapi semua akta, dokumen maupun surat lainnya yang diperlukan untuk kelengkapan pembuatan/penandatanganan akta jual beli dimaksud dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal pemberitahuan secara tertulis oleh Pihak Pertama, maka segala akibat dan risiko karena terlundanya penandatanganan akta jual beli tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua dan Pihak Kedua wajib membayar kepada Pihak Pertama sejumlah biaya yang ditentukan oleh Pihak Pertama karena terlundanya penandatanganan akta jual beli tersebut.
5. Apabila di kemudian hari atas pengajuan dan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan dikenakan tambahan pajak atau retensi, maka Pihak Kedua wajib membayar dan menanggung biaya-biaya tersebut dalam akta jual beli yang dibuat oleh Pihak Pertama.

Pasal 17  
Pembelian Secara Angsuran

Dalam hal Satuan Rumah Susun dibeli secara angsuran dan apabila dianggap perlu Pihak Pertama berhak pada setiap waktu mengadakan suatu persetujuan dengan pihak ketiga (termasuk bank) dimana pihak ketiga tersebut akan menggyantikan kedudukan Pihak Pertama untuk menerima uang angsuran dan Pihak Kedua dengan menggunakan syarat-syarat yang sama dengan yang telah ditentukan dalam Perjanjian ini terutama mengenai jangka waktu/waktunya pembayaran uang angsuran yang tidak akan mempengaruhi besarnya uang angsuran yang harus dibayar oleh Pihak Kedua tiap-tiap bulannya. Penggantian kedudukan Pihak Pertama tersebut dilakukan dengan cara pihak ketiga tersebut melunasi seluruh hutang Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.

Pasal 18  
Bukti Keselamatan

Jika dalam Perjanjian ini ditetapkan waktu untuk suatu kewajiban atau kewajiban pembayaran dan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, maka dengan lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang cukup atas kelakuan Pihak Kedua sehingga tidak diperlukan pemberitahuan, peringatan atau somasi apapun.

Pasal 14  
Pembatalan

1. Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali pembatalan perjanjian oleh Pihak Pertama karena terjadi kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4 ayat 5 atau Pasal 4 ayat 6 Perjanjian ini.  
Mengenai pembatalan perjanjian oleh Pihak Pertama dengan cara tersebut, kedua belah pihak telah setuju untuk melepaskan (mengesampingkan) ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Dalam hal terjadi pembatalan Perjanjian ini oleh Pihak Pertama berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4 ayat 5 atau Pasal 4 ayat 6 Perjanjian ini, maka Pihak Pertama akan mengembalikan 50% (lima puluh persen) dari jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah dikurangi *Booking Fee*, PPN, biaya administrasi pembatalan dan kewajiban pembayaran lainnya (apabila ada).
3. Apabila pembatalan Perjanjian ini diminta oleh Pihak Kedua dan dapat disetujui secara tertulis oleh Pihak Pertama, maka Pihak Pertama akan mengembalikan 50% (lima puluh persen) dari jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah dikurangi *Booking Fee*, PPN, biaya administrasi pembatalan dan kewajiban pembayaran lainnya (apabila ada).

Pasal 15  
Pengosongan

1. Jika Perjanjian ini berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4 ayat 5 atau Pasal 4 ayat 6 atau Pasal 14 ayat 3 Perjanjian ini atau karena sebab/ alasan apapun menjadi batal atau dibatalkan, maka dalam waktu selambat-lambatnya 4 (empat) minggu terhitung mulai tanggal surat pemberitahuan dengan surat tercatat sebagaimana dalam Pasal 21 Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib menyerahkan seluruh Satuan Rumah Susun dalam keadaan baik dan lengkap (berikut kunci-kuncinya), serta dalam keadaan kosong, dalam arti tidak dapat ditempati atau dikuasai oleh pihak mana pun, juga karena sebab/alasan apapun.
2. Untuk setiap hari keterlambatan Pihak Kedua menyerahkan dan menyerahkan Satuan Rumah Susun dalam keadaan kosong kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dikenakan biaya pengosongan sebesar 1% (satu persen) dari seluruh Harga Pengikatan.
3. Jika dalam 4 (empat) minggu terhitung mulai tanggal surat pemberitahuan tersebut di atas Pihak Kedua tidak menyerahkan Satuan Rumah Susun dalam keadaan baik dan lengkap kepada Pihak Pertama sebagai pemilik asalnya, maka Pihak Pertama berhak mengambil alih dan sekaligus memiliki kuasa penuh dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk mengosongkan sendiri dan mengambil kembali Satuan Rumah Susun ke dalam penguasaan Pihak Pertama dan pihak manapun, jika perlu dengan bantuan dari pihak instansi yang berwenang berwajib, semuanya atas beban dan tanggungan Pihak Kedua. Sehubungan dengan hal tersebut, Pihak Pertama berhak pula untuk memperhitungkan dan menagih kepada Pihak Kedua biaya pengosongan berdasarkan Pasal 15 ayat 2 di atas berikut biaya-biaya yang mungkin akan timbul sehubungan dengan pelaksanaan pengosongan Satuan Rumah Susun.
4. Mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan pengosongan Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam pasal ini, kedua belah pihak sepakat untuk melepaskan (mengesampingkan) semua peraturan atau ketentuan, baik sekarang maupun di kemudian hari akan ada, yang mewajibkan adanya bantuan atau kesediaan dari pihak instansi yang berwenang/berwajib dalam melaksanakan pengosongannya. Oleh karenanya Pihak Pertama (atau kurangnya) berhak untuk melakukan pengosongan dan pengambil alih kembali Satuan Rumah Susun dengan atau tanpa bantuan dari pihak instansi yang berwenang/berwajib, semuanya atas biaya dan risiko yang wajib ditanggung oleh Pihak Kedua.

Pasal 11  
Pengkakuan Hak

Mengenai Satuan Rumah Susun dan segala hal yang berhubungan dengan Satuan Rumah Susun, Pihak Pertama hanya mengakui Pihak Kedua sebagai "counter-part" dan karena itu Pihak Pertama hanya mengakui hak dan kepentingan Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini, atau hak dan kepentingan pihak ketiga yang secara sah menerima pengalihan dari Pihak Kedua sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini. Pihak Pertama tidak berkewajiban melayani dan berhubungan dengan pihak(-pihak) lain yang menyalakan mempunyai hak atau turut mempunyai hak, baik yang secara langsung atau tidak langsung, berkaitan dengan Pihak Kedua maupun Satuan Rumah Susun ini, selain Pihak Kedua atau pihak ketiga yang sah dan disetujui oleh Pihak Pertama.

Pasal 12  
Peralihan Hak

1. Dengan dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian ini, maka Pihak Pertama tidak berhak untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun atas Satuan Rumah Susun kepada pihak lain, kecuali dalam hal pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4 ayat 5 atau Pasal 4 ayat 6 atau Pasal 14 ayat 3 Perjanjian ini.
2. Peralihan hak-hak dan tanggung jawab atas seluruh atau sebagian Satuan Rumah Susun berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh Pihak Kedua setelah mendapat izin atau persetujuan tertulis dari Pihak Pertama dengan formulir yang disediakan oleh Pihak Pertama.  
Izin atau persetujuan tersebut hanya akan diberikan oleh Pihak Pertama setelah Pihak Kedua membayar lunas kepada Pihak Pertama terlebih dulu biaya administrasi menurut Pasal 12 ayat 3 Perjanjian ini, seluruh Harga Pengikatan, denda, biaya-biaya dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang (katau ada) oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
3. Untuk pengalihan hak dan tanggung jawab atas Satuan Rumah Susun kepada pihak ketiga dimaksud, maka Pihak Kedua dikenakan penggantian biaya administrasi sebagaimana ditentukan dalam butir 4.e Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.
4. Jika Pihak Kedua mengalihkan hak-hak dan tanggung jawab tersebut kepada pihak ketiga secara tidak sah atau tanpa izin atau persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama, maka perjanjian pengalihan hak dengan pihak ketiga tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat Pihak Pertama.

Pasal 13  
Keterikatan Pihak Yang Menerima Peralihan Hak Dari Pihak Kedua

1. Pihak(-pihak) yang menerima pengalihan atau menggantikan seluruh atau sebagian hak dan tanggung jawab atas Satuan Rumah Susun dari Pihak Kedua karena sebab atau alasan apapun, secara otomatis tunduk dan terikat sepenuhnya pada seluruh ketentuan dalam Perjanjian ini, namun dengan tidak mengurangi kewajiban cari Pihak Kedua untuk menegaskan keterikatan tersebut dalam perjanjian mengenai pengalihan hak dan tanggung jawab yang bersangkutan.
2. Setiap dan seluruh ketentuan dalam Perjanjian ini mengikat dan berlaku untuk kepentingan kedua belah pihak dalam Perjanjian ini dan para ahli waris dan/atau penerima/pengganti hak dari masing-masing pihak.  
Dalam hal Pihak Kedua meninggal dunia atau bubar/dibubarkan sebelum penandatanganan akta jual beli, maka dalam jangka waktu 60 (enam) puluh hari sejak meninggal atau bubar/dibubarkannya Pihak Kedua, (para) ahli waris atau penerima/pengganti hak yang sah dari Pihak Kedua wajib memberikan kepada Pihak Pertama bukti keterangan waris dan atau alat bukti yang sah dan cukup lainnya yang menunjukkan keabsahannya sebagai (para) ahli waris atau penerima/pengganti hak yang sah, serta tetap berkewajiban untuk melanjutkan pelaksanaan Perjanjian ini. Segala kewajiban dan biaya yang mungkin timbul berkenaan dengan pengalihan hak dimaksud di atas menjadi beban dan wajib dilanggung oleh (para) ahli waris atau penerima/pengganti hak dari Pihak Kedua.

dalam Perjanjian ini) maupun yang ditentukan oleh instansi yang berwenang. Segala akibat dan risiko yang timbul karena penggunaan yang tidak sesuai dengan tujuan dan peruntukannya menjadi risiko dan tanggungan Pihak Kedua.

2. Selama Pihak Kedua karena sebab/alasan apapun juga masih belum menyelesaikan (melunasi) seluruh Harga Pengikatan, denda-denda, biaya-biaya (termasuk Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan) dan kewajiban pembayaran lain yang terutang kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua tidak akan dan tidak boleh (dilarang) menyewakan, meminjamkan, atau menyerahkan/membiarkan untuk dipergunakan atau dikuasai oleh pihak lain/keliga, atau menjaminkan/mempertanggungjawabkan, dengan cara apapun kepada pihak lain atas seluruh atau sebagian Satuan Rumah Susun, tanpa persetujuan tertulis terlebih dulu dari Pihak Pertama.

#### Pasal 8 Perubahan Bangunan

1. Tanpa mengurangi ketentuan dalam Pasal 7 Perjanjian ini, selama Pihak Kedua belum menyelesaikan (melunasi) seluruh Harga Pengikatan, denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lain dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Perjanjian ini kepada Pihak Pertama, maka tanpa persetujuan tertulis Pihak Pertama terlebih dulu Pihak Kedua tidak akan dan tidak diperbolehkan (dilarang) melakukan perubahan konstruksi, perubahan bentuk atau perubahan yang bersifat bagaimanapun juga atas Satuan Rumah Susun.
2. Jika atas Satuan Rumah Susun dilakukan perubahan yang bersifat bagaimanapun juga oleh Pihak Kedua, maka segala akibat dan risiko sehubungan dengan perubahan tersebut, termasuk perubahan Izin Mendirikan Bangunannya, sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua, dan mengenai hal-hal tersebut Pihak Pertama dibebaskan oleh Pihak Kedua dari segala tuntutan atau gugatan hukum dari pihak ketiga.

#### Pasal 9 Jaminan Pihak Pertama

Pihak Pertama dengan ini menanggung dan menjamin Pihak Kedua bahwa:

1. Satuan Rumah Susun dimiliki dan dikuasai sepenuhnya oleh Pihak Pertama dan Pihak Pertama berhak dan berwenang penuh untuk mengkalikan dan menjual Satuan Rumah Susun kepada Pihak Kedua;
2. Satuan Rumah Susun tidak sedang tersangkut atau terancam dalam sengketa, bebas dari sitaan, dan belum dijual kepada pihak lain, sehingga Pihak Kedua tidak mendapat tuntutan/gugatan dari pihak lain yang mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Satuan Rumah Susun tersebut, dan karenanya Pihak Kedua dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan atau gugatan hukum dari pihak lain tersebut di atas.

#### Pasal 10 Pajak-Pajak dan Biaya-Biaya

1. Terhitung mulai tanggal serah terima Satuan Rumah Susun berdasarkan Perjanjian ini, maka seluruh pajak, iuran, retribusi dan beban-beban lain yang terutang berkaitan dengan Satuan Rumah Susun dan penyerahannya kepada Pihak Kedua, termasuk tapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan beban-beban lain yang dipungut oleh pihak yang berwenang, menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.
2. Seluruh tagihan/biaya penggunaan listrik dan air terhitung mulai saat sambungan/instalasinya terpasang pada Satuan Rumah Susun dan tagihan/biaya lain yang termasuk dalam Biaya Penggunaan serta Biaya Pemeliharaan, menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.
3. Jika karena suatu peraturan, ketentuan atau keadaan tertentu, Pihak Pertama telah membayar lebih dulu (namun Pihak Pertama tidak berkewajiban untuk melakukan hal tersebut) suatu pajak, iuran, retribusi, biaya, ongkos maupun kewajiban pembayaran lainnya yang merupakan beban dan tanggung jawab Pihak Kedua, maka Pihak Kedua wajib melunasi pembayaran dimaksud dengan seketika dan sekaligus lunas kepada Pihak Pertama atas pemberitahuan pertama dari Pihak Pertama.



Selama Pihak Kedua belum melunasi 50% (lima puluh persen) dari Harga Pengikatan, premi asuransi bangunan, denda, biaya-biaya (termasuk Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan) dan kewajiban pembayaran lain, sekalipun Pihak Kedua telah menerima penyerahan Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 5 ayat 2 atau Pasal 5 ayat 3 di atas, kunci-kunci dari bangunannya tetap dipegang dan disimpan oleh Pihak Pertama. Bilamana Pihak Kedua hendak melakukan pembersihan, perbaikan atau renovasi terhadap bangunannya, maka Pihak Kedua dapat meminjam kunci-kuncinya dari Pihak Pertama.

5. Jika Pihak Pertama telah menyelesaikan bangunannya, sedangkan Pihak Kedua telah membayar kepada Pihak Pertama:
  - a. 50% (lima puluh persen) dari Harga Pengikatan, berikut seluruh denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang (jikalau ada); dan
  - b. premi asuransi menurut ketentuan Pasal 5 ayat 4 Perjanjian ini,maka atas pertimbangan dan izin tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama atau berdasarkan perjanjian tertulis (akta) dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang akan ditetapkan lebih lanjut oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua dapat menempati atau menghuni Satuan Rumah Susun.

#### Pasal 6

##### Masa Garansi dan Pemeliharaan

1. Pihak Pertama bertanggung jawab terhadap segala kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi atas Satuan Rumah Susun selama 90 (sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal serah terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat 2 atau Pasal 5 ayat 3 Perjanjian ini ("Masa Garansi"), kecuali kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan/kelalaian Pihak Kedua sendiri atau *Force Majeure*. Setelah lewat waktu tersebut setiap kerusakan dan perbaikannya bukan merupakan tanggung jawab dari Pihak Pertama.
2. Permintaan perbaikan atas segala kerusakan akibat kesalahan konstruksi atas Satuan Rumah Susun dalam Masa Garansi wajib diajukan secara tertulis oleh Pihak Kedua dengan mengisi formulir yang telah disiapkan oleh Pihak Pertama dan dibalasi pada disain dan spesifikasi Satuan Rumah Susun.  
Apabila Pihak Pertama telah selesai melakukan perbaikan, maka Pihak Kedua wajib menandatangani berita acara perbaikan yang disiapkan oleh Pihak Pertama. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah pemberitahuan dari Pihak Pertama bahwa perbaikan telah selesai, Pihak Kedua tidak menandatangani berita acara perbaikan tersebut, maka Pihak Pertama berhak dan sekaligus merupakan kuasa dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk menandatangani berita acara perbaikannya pada hari ke-7 (tujuh) tersebut, terhitung tanggal penandatanganan berita acara perbaikan tersebut, Pihak Kedua dianggap telah menerima perbaikannya.  
Bilamana pada tanggal penyerahan terima Satuan Rumah Susun, Pihak Kedua mempunyai dan sesuai dalam Pasal 5 ayat 2 atau Pasal 5 ayat 3 Perjanjian ini, maka Pihak Kedua wajib membayar kepada Pihak Pertama atas Satuan Rumah Susun tersebut, termasuk kewajiban pemeliharaan, asuransi, pemeliharaan dan Bangunan (PBB), Biaya Pemeliharaan, Biaya Penggunaan (termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telepon, listrik, air dan tempat parkir) dan lain-lain, serta pemeliharaannya beralih menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.
3. Selama seluruh Harga Pengikatan dan kewajiban pembayaran lainnya berdasarkan Perjanjian ini belum dilunasi oleh Pihak Kedua, maka Pihak Kedua wajib mengasuransikan bangunannya terhitung sejak tanggal serah terima Satuan Rumah Susun, kepada perusahaan asuransi yang disetujui oleh Pihak Pertama dan terhadap segala bahaya dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Pihak Pertama. Polis asuransi harus mencantumkan klausul klaim pertanggungjawaban untuk kepentingan Pihak Pertama dan disimpan oleh Pihak Pertama.

#### Pasal 7

##### Penggunaan

1. Pihak Kedua wajib menggunakan Satuan Rumah Susun sesuai dengan tujuan dan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf n Perjanjian ini (*juncto* butir 3.a Data-Data Perjanjian

dan karenanya Pihak Pertama wajib mengembalikan kepada Pihak Kedua seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama (baik uang muka dan angsuran yang telah disetor) dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak pemberitahuan, tanpa Pihak Kedua berhak (sepanjang perlu dengan ini merupakan pelepasan hak/wewenang dari Pihak Kedua) mengajukan ganti rugi maupun tuntutan dan/atau gugatan apapun kepada Pihak Pertama, atau Pihak Kedua menyelujui perubahan/pemindahan/penggantian unit, atas Satuan Rumah Susun berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, ketentuan mana wajib dinyatakan secara tertulis oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak diberitahukan oleh Pihak Pertama. Setelah lewat jangka waktu tersebut, maka Pihak Pertama berhak untuk menentukan dan memutuskan sendiri salah satu ketentuan tersebut yang akan diberlakukan terhadap Pihak Kedua dan keputusan mana adalah sah dan mengikat terhadap Pihak Kedua atau penerima/pengganti haknya, dan Pihak Kedua tidak berhak (sepanjang perlu dengan ini merupakan pelepasan hak/wewenang dari Pihak Kedua) mengajukan ganti rugi maupun tuntutan dan/atau gugatan apapun kepada Pihak Pertama.

- 2 a Pihak Pertama akan menyerahkan secara fisik dan bertahap selambat-lambatnya dimulai pada Tanggal Penyelesaian Pembangunan, kecuali
- dalam masa pembangunan tersebut ada permintaan Pihak Kedua yang disetujui oleh Pihak Pertama untuk mengubah bangunannya;
  - selama jangka waktu tersebut terjadi hal-hal yang berada di luar kekuasaan Pihak Pertama atau alasan *Force Majeure*;
  - atas perlimbangannya sendiri Pihak Pertama menunda penyerahan Satuan Rumah Susun sampai dengan telah dipenuhinya seluruh kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan seluruh Harga Pengkalian, denda-denda biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya, kecuali ada sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini.

Penyerahan mana wajib diterima oleh Pihak Kedua dan akan dinyatakan dalam suatu Berita Acara Serah Terima.

- b Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal pemberitahuan untuk serah terima Satuan Rumah Susun ternyata Pihak Kedua tidak datang dan/atau tidak memandatangani Berita Acara Serah Terima karena sebab/alasan apapun, maka Pihak Kedua dianggap menyetujui bahwa penyerahan Satuan Rumah Susun telah dilakukan dan dalam hal demikian bukti pengimanan surat pemberitahuan untuk melaksanakan serah terima Satuan Rumah Susun tersebut dianggap merupakan bukti yang cukup bahwa serah terima Satuan Rumah Susun telah dilaksanakan pada hari ke 7 (tujuh) setelah tanggal pemberitahuan tersebut disampaikan.

9. Apabila Pihak Pertama telah dapat melakukan pekerjaan pembangunan tersebut pada hari Tanggal Penyelesaian Pembangunan, maka

- dalam hal Pihak Kedua belum melunasi seluruh kewajiban-kewajiban pembayaran Pembangunan, maka terhitung sejak tanggal penyelesaian Pembangunan, Pihak Pertama akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1% (satu persen) per bulan dan jumlah angsuran Harga Pengkalian (tidak termasuk PPN) yang telah diterima oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua, dengan maksimal denda sebesar 3% (tiga persen) dari jumlah angsuran Harga Pengkalian (tidak termasuk PPN) yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua;
- dalam hal Pihak Kedua telah melunasi Harga Pengkalian sebelum tanggal Penyelesaian Pembangunan, maka terhitung sejak 6 (enam) bulan setelah tanggal Penyelesaian Pembangunan Pihak Pertama akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1% (satu persen) per bulan dari jumlah angsuran Harga Pengkalian (tidak termasuk PPN) yang telah diterima oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua, dengan maksimal denda sebesar 3% (tiga persen) dari jumlah angsuran Harga Pengkalian (tidak termasuk PPN) yang telah diterima oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

- 3 Apabila Pihak Pertama telah siap menyerahkan Satuan Rumah Susun sebelum batas waktu tanggal serah terima dalam Pasal 5 ayat 2 huruf a di atas, maka Pihak Pertama akan memberitahukan tentang hal tersebut kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua wajib menerimanya berdasarkan Berita Acara Serah Terima dengan tetap memenuhikan kewajiban-kewajiban pembayaran menurut Perjanjian ini.

Pasal 4  
Keterlambatan (Kelalaian) Pembayaran dan  
Urulan Pembayaran Dalam Hal Keterlambatan Pembayaran

1. Segala akibat hukum yang timbul karena pembayaran yang tidak dilakukan menurut ketentuan dalam Perjanjian ini merupakan risiko dan tanggung jawab Pihak Kedua.
2. Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran dan/atau kewajiban pembayaran lainnya berdasarkan Perjanjian ini pada waktu dan jumlah yang telah ditentukan, maka Pihak Kedua wajib membayar kepada Pihak Pertama denda sebesar 4% (empat persen) per bulan yang dihitung dari jumlah angsuran maupun kewajiban pembayaran lainnya yang terlambat atau kurang pembayarannya.
3. Apabila terdapat pembayaran yang dilakukan tidak sesuai dengan daftar jadwal pembayaran maupun kewajiban pembayaran lain berdasarkan Perjanjian ini, maka untuk pembayaran-pembayaran berikutnya akan diperhitungkan dengan urulan pembayaran sebagai berikut:
  - a. denda keterlambatan;
  - b. biaya-biaya, termasuk biaya administrasi, Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan, serta kewajiban pembayaran lain berdasarkan Perjanjian ini;
  - c. nominal angsuran.
4. Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran, denda, biaya-biaya dan/atau kewajiban pembayaran lain selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, maka dengan lewatnya waktu, saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian Pihak Kedua tersebut berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak serta berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 2 Perjanjian ini.
5. Apabila pembayaran dilakukan melalui bank dengan fasilitas kredit (KPR/KPA/KPK) dan kemudian hari Pihak Kedua wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran sisa hutang Pihak Kedua kepada bank, maka Pihak Pertama berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dan berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 2 Perjanjian ini.
6. Apabila pembayaran dilakukan oleh bank dengan menggunakan fasilitas kredit (KPR/KPA/KPK) atas nama pihak ketiga (selanjutnya pihak ketiga dimaksud akan disebut juga "Debitur") yang ditetapkan oleh Pihak Pertama dan kemudian hari Debitur wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran sisa hutang Debitur kepada bank, maka Pihak Kedua menyetujui apabila Pihak Pertama membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dan berlaku sanksi pembatalan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 2 Perjanjian ini.

Pasal 5.  
Pembangunan dan Penyerahan

Pihak Pertama berjanji untuk melaksanakan pembangunan atas Rumah Susun menurut gambar denah bangunan dan spesifikasi yang dilandai/ingani oleh kedua belah pihak sebagaimana Lampiran 2 dan Lampiran 3 Perjanjian ini dan sesuai pula dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk ketentuan mengenai tata laksana pembangunan rumah susun dalam wilayah DKI Jakarta

Dalam hal terjadi perubahan atas letak/lokasi dan/atau peruntukan dan/atau luas (yang besar/signifikan) atas Satuan Rumah Susun karena perubahan, peningkatan atau perbaikan kualitas penyesuaian dan/atau perubahan atas struktur/konstruksi, arsitektur, *mechanical & engineering* (M&E), desain gambar proyek/*lay out* penataan/penempatan/peruntukan atas Rumah Susun dan/atau Satuan Rumah Susun karena sebab atau alasan apapun (termasuk karena adanya suatu perubahan peraturan hukum atau izin/persetujuan yang berlaku), maka berlaku ketentuan di Pihak Kedua berhak untuk minta pembatalan Perjanjian ini kepada Pihak Pertama

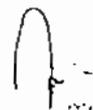
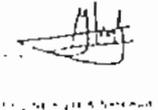
- p. "Tanah Bersama" adalah sebidang tanah yang digunakan oleh kedua hak bersama secara tidak terpisah dimana Rumah Susun berdiri dan dibataskan batasnya dalam Pertelaan
- q. "Tata Tertib Penghunan" berarti tata tertib penghunan yang ditetapkan oleh Pihak Pertama sebagai pengelola sementara Rumah Susun

**Pasal 2**  
**Obyek Perjanjian**

1. Kedua belah pihak dengan ini saling mengikatkan diri untuk nantinya segera setelah kewajiban-kewajiban yang dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Perjanjian ini dipenuhi atau dilaksanakan oleh masing-masing pihak, maka Pihak Pertama akan menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua yang dengan ini Pihak Kedua akan membeli dan menerima penyerahan atas 1 (satu) unit Satuan Rumah Susun dengan jenis, tempat/lokasi, dan luas sebagaimana dimaksud dalam butir 3 Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini
2. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun meliputi dan merupakan satu kesatuan dengan hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsionalnya.
3. Luas Satuan Rumah Susun adalah luas yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan apabila terdapat perbedaan luas antara luas yang tercantum dalam Perjanjian ini dengan luas dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka kedua belah pihak setuju dan sepakat untuk tidak mengadakan klaim (tuntutan atau gugatan) apapun.
4. Untuk penghitungan Biaya Pemeliharaan, kedua belah pihak setuju untuk tunduk kepada luas yang tercantum dalam Perjanjian ini

**Pasal 3**  
**Harga Pengikatan Dan Cara Pembayaran**

1. Harga pengikatan jual-beli atas Satuan Rumah Susun adalah sebagaimana dalam butir 4.a. Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini (selanjutnya disebut "Harga Pengikatan"), yang pembayarannya wajib dilakukan oleh Pihak Kedua dengan cara sebagaimana ditentukan dalam butir 4.b. Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini
2. Harga Pengikatan dalam Pasal 3 ayat 1 di atas sudah termasuk biaya-biaya sebagaimana ditentukan dalam butir 4.c. Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.  
Selain biaya-biaya tersebut yang merupakan beban Pihak Kedua, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya-biaya tersebut akan ditentukan dalam butir 4.d. Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini.
3. Semua pembayaran wajib dilakukan secara penuh tanpa potongan apapun dan dilaksanakan langsung kepada dan di kantor PT PRADANI SUKSES ABADI (Pihak Pertama) atau tempat lain yang ditetapkan kemudian oleh PT PRADANI SUKSES ABADI (Pihak Pertama). Pada saat penandatanganan Perjanjian ini Pihak Kedua wajib menyerahkan kepada Pihak Pertama bilyet giro/bilyet giro dengan tanggal mundur sesuai dengan jumlah dan waktu (tanggal) angsuran sebagaimana dalam daftar jadwal pembayaran dan seluruh bilyet giro wajib dibuat atas nama PT PRADANI SUKSES ABADI
4. Setiap pembayaran dengan cek atau bilyet giro hanya dianggap sebagai pembayaran yang sah, apabila seluruh dananya telah diterima dengan baik dan sebagaimana mestinya oleh Pihak Pertama dan untuk itu Pihak Kedua akan menerima bukti pembayaran (kuitansi) resmi dari Pihak Pertama. Biaya administrasi bank berkaitan dengan cara pembayaran tersebut merupakan beban Pihak Kedua
5. Setiap penulisan atas cek atau bilyet giro yang dikeluarkan Pihak Kedua, maka Pihak Kedua dikenakan biaya sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ditambah biaya meterai sampai pembayaran lunas dilangung oleh Pihak Kedua.

asuransi (tidak termasuk asuransi untuk barang-barang atau isi Satuan Rumah Susun), pembersihan, pengelolaan, perbaikan-perbaikan, jumlah dan biaya-biaya mana akan ditentukan dan diberitahukan oleh Pihak Pertama (sebagai pengelola sementara sebelum terbentuknya Perhimpunan Penghuni) kepada Pihak Kedua sesuai dengan luas Satuan Rumah Susun. Biaya Pemeliharaan yang dialokasikan untuk barang atau jasa yang bersifat sehari-hari akan disebut "biaya Pengelolaan", sedangkan Biaya Pemeliharaan yang dialokasikan untuk cadangan pengeluaran yang besar seperti perbaikan lift, pengecatan gedung, penggantian genset akan disebut "Sinking Fund".

- g. "Biaya Penggunaan" berarti setiap pengeluaran, tagihan dan biaya lain berkenaan dengan penggunaan dan pemakaian fasilitas-fasilitas atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan sifat pemakaiannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan tagihan telepon, listrik, air dan tempat parkir.
- h. "Hak Bersama" berarti hak yang dimiliki secara bersama-sama oleh para pemilik Satuan Rumah Susun pada Rumah Susun yang terdiri dari Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
- i. "Harga Pengikalan" berarti sejumlah uang yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk pembelian Satuan Rumah Susun, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 Perjanjian ini.
- j. "Nilai Perbandingan Proporsional" berarti angka yang menunjukkan perbandingan antara Satuan Rumah Susun terhadap hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, dihitung berdasarkan luas satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas seluruh Rumah Susun.
- k. "Perhimpunan Penghuni" berarti perhimpunan para penghuni Rumah Susun sebagaimana akan ditentukan dalam Anggaran Dasar sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- l. "Pertelaan" berarti suatu penjelasan mengenai batas-batas dalam Rumah Susun dan lingkungannya yang dinyatakan dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi teknis yang berwenang.
- m. "Rumah Susun" berarti Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam butir 3.b. Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini yang merupakan suatu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arahnya horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, dan berlokasi/terletak di Kalibata Regency, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan, Wilayah Jakarta Selatan (Daerah Khusus Ibukota Jakarta) di Jalan HMP Kalibata No. 1, Jakarta Selatan 12754.
- n. "Satuan Rumah Susun" berarti satuan rumah susun di Rumah Susun, yang telah dipilih dan dimaksudkan untuk dibeli oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama, yang tujuan dan penggunaan/peruntukannya sebagaimana dimaksud dalam butir 3 a. Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 dan menjadi objek dari Perjanjian ini dan merupakan Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya (berikut peraturan perubahannya di kemudian hari), sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2 ayat 2 Perjanjian ini.
- o. "Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun" berarti sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yang merupakan alat bukti hak milik atas satuan rumah susun yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen, yang terdiri atas:
  - i. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama,
  - ii. Gambar Denah Tingkat Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukkan letak Satuan Rumah Susun yang dimiliki,
  - iii. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama



PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
SATUAN RUMAH SUSUN  
DI KALIBATA REGENCY

No. 00000103

12 Mei 2008

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("Perjanjian") ini dibuat pada tanggal .....  
oleh dan antara Pihak Pertama (sebagaimana dimaksud dalam butir 1 Data-Data Perjanjian pada  
Lampiran 1 Perjanjian ini) dan Pihak Kedua (sebagaimana dimaksud dalam butir 2 Data-Data  
Perjanjian pada Lampiran 1 Perjanjian ini)

PPJB

Kedua belah pihak terlebih dulu menerangkan sebagai berikut.

Bahwa Pihak Pertama adalah perusahaan pengembang yang akan/sedang/ telah membangun  
bangunan-bangunan Rumah Susun di atas bidang tanah yang terletak di lingkungan/kawasan  
Kalibata Regency, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan, Wilayah Jakarta Selatan,  
selengkap dikenal sebagai "Kalibata Regency", Jalan TMP Kalibata No. 1, Jakarta Selatan 12750 dan  
bermaksud untuk menjual Satuan Rumah Susun dari salah satu Rumah Susun di Kalibata Regency  
tersebut menurut satuan yang telah ditentukan lokasi dan luasnya

Bahwa Pihak Kedua berniat untuk membeli dari Pihak Pertama unit Satuan Rumah Susun pada  
salah satu bangunan Rumah Susun di Kalibata Regency, sebagaimana dimaksud dalam  
Perjanjian ini

Bahwa satu dan lain hal karena jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang  
belum dapat dilakukan oleh kedua belah pihak, maka kedua belah pihak hendak membuat  
Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("Perjanjian") atas Satuan Rumah Susun dimaksud

Berdasarkan hal tersebut di atas kedua belah pihak dengan ini telah sepakat untuk membuat Perjanjian  
ini dengan Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini dan telah menyetujui syarat-syarat dan  
ketentuan-ketentuan tersebut di bawah ini

Pasal 1  
Definisi

Arti kata-kata yang digunakan dalam Perjanjian ini adalah sebagai berikut: a. "Anggaran" berarti

- "Anggaran Dasar" adalah anggaran dasar Perhimpunan Pengembang termasuk setiap penambahannya  
atau perubahannya
- "Anggaran Rumah Tangga" adalah anggaran rumah tangga Perhimpunan Pengembang termasuk  
setiap penambahannya atau perubahannya
- "Bagian Bersama" adalah bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk  
pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun
- "Benda Bersama" adalah benda yang bukan merupakan bagian dari Rumah Susun, tetapi dimiliki  
bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama
- "Benda Acara Bersama" berarti suatu benda yang dimiliki bersama oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua
- "Biaya Pemeliharaan" berarti setiap pengeluaran, tahanan atau Bagian Bersama dan atau Benda  
Bersama dan atau Benda Acara Bersama termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan listrik

1/



# TANDA TERIMA

PT. Pradani Sukses Abadi  
Jl. TMP Kabata No. 1, Jakarta Selatan 12750  
Telp. (021) 79 75 111, Faks. (021) 79 75 222

Diserahkan / diberikan kepada :

PK. ERISMAN

upa :

Gambar

Undangan

Kwitansi

Dokumen

Invoice

Faktur Pajak

Surat

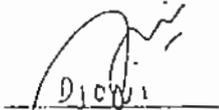
Penawaran Harga

Lain-lain

Perdagangan :

PPJB (Perjanjian Pengikatan jual beli)

Yang menyerahkan,

  
Dioni  
Nama Jelas

Jakarta, 11 Maret 09

Yang menerima,

  
ERISMAN  
Nama Jelas

Jhunan Bersubsidi di Permata Jakarta Selatan

