

ANALISIS HUKUM DALAM PENYELESAIAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH MELALUI BPSK

Ardian Rizaldi, Wiwik Sri Widiarty, Aartje Tehupeiory

Universitas Kristen Indonesia, Indonesia

E-mail: ardianrizaldi@gmail.com

Abstrak

Penyelesaian sengketa perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) menjadi isu penting dalam sistem perlindungan konsumen di Indonesia. Banyak konsumen yang merasa dirugikan oleh pelaku usaha dalam perjanjian KPR, yang sering kali melibatkan inkonsistensi dalam pemenuhan kewajiban dan hak-hak yang tidak terlindungi dengan baik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar hukum dalam penyelesaian sengketa KPR melalui BPSK dan memahami pertimbangan hakim dalam membatalkan putusan BPSK melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor: 163K/Pdt.Sus-BPSK/2017. Metode yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif, yang mengkaji peraturan perundang-undangan dan studi kasus terkait sengketa KPR. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan kewenangan kepada BPSK untuk menyelesaikan sengketa, praktik di lapangan menunjukkan adanya inkonsistensi dalam penerapan hukum yang menyebabkan putusan BPSK dapat dibatalkan oleh Mahkamah Agung. Implikasi penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai mekanisme penyelesaian sengketa KPR, serta memberikan masukan bagi penguatan perlindungan konsumen dan penyempurnaan regulasi terkait penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

Kata Kunci: bpsk, kredit, pembatalan putusan, perlindungan konsumen

Abstract

Settlement of Home Ownership Credit (KPR) agreement disputes through the Consumer Dispute Resolution Agency (BPSK) is an important issue in the consumer protection system in Indonesia. Many consumers feel disadvantaged by business actors in KPR agreements, which often involve inconsistencies in the fulfillment of obligations and rights that are not properly protected. This study aims to analyze the legal basis for resolving KPR disputes through BPSK and to understand the judge's considerations in canceling the BPSK decision through Supreme Court Decision Number: 163K/Pdt.Sus-BPSK/2017. The method used is normative legal research with a descriptive approach, which examines laws and case studies related to KPR disputes. The results of the study show that although the Consumer Protection Law gives BPSK the authority to resolve disputes, practices in the field show inconsistencies in the application of the law that cause BPSK decisions to be canceled by the Supreme Court. The implications of this study are expected to provide a deeper understanding of the KPR dispute resolution mechanism, as well as provide input for strengthening consumer protection and improving regulations related to dispute resolution outside the court.

Keywords: bpsk, credit, cancellation of decisions, consumer protection

PENDAHULUAN

Dalam konteks perkembangan ekonomi Indonesia yang semakin pesat, kebutuhan akan perumahan telah menjadi masalah yang sangat penting. Perumahan bukan hanya merupakan kebutuhan dasar, tetapi juga menjadi indikator penting dalam pembangunan sosial dan ekonomi. Namun, tidak semua kalangan masyarakat mampu memenuhi kebutuhan perumahan mereka tanpa adanya bantuan dari lembaga keuangan. Salah satu

solusi untuk mengatasi masalah ini adalah dengan menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang seringkali menjadi pilihan utama bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal. KPR sendiri melibatkan perjanjian yang mengikat antara bank dan konsumen, serta berbagai pihak terkait, seperti pengembang atau developer (Mulyati, Etty, 2016)

Namun, dalam praktiknya, banyak kasus sengketa yang muncul dalam proses penyelesaian perjanjian KPR, khususnya yang melibatkan konsumen yang merasa dirugikan oleh pelaku usaha. Perubahan persyaratan, ketidakjelasan informasi, hingga adanya wanprestasi menjadi masalah yang sering kali menambah kompleksitas penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, penting untuk memahami mekanisme hukum yang ada dalam penyelesaian sengketa ini, salah satunya melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) (Wilman, 2022)

BPSK sebagai lembaga yang dibentuk untuk menangani sengketa antara konsumen dan pelaku usaha diharapkan dapat memberikan jalan keluar bagi konsumen yang merasa dirugikan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, BPSK memiliki kewenangan untuk menyelesaikan sengketa konsumen secara cepat, mudah, dan murah. Namun, dalam praktiknya, banyak persoalan hukum yang muncul terkait dengan pelaksanaan putusan BPSK, terutama ketika putusan tersebut dibatalkan atau dikoreksi oleh lembaga yang lebih tinggi, seperti Mahkamah Agung (MA). (Rochani & Rahadi, 2013)

Salah satu contoh kasus yang menarik untuk dianalisis adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor: 163K/Pdt.Sus-BPSK/2017 yang membatalkan putusan BPSK Kota Bogor terkait sengketa KPR. Kasus ini menunjukkan ketidakselarasan antara kewenangan BPSK yang seharusnya bersifat final dan mengikat dengan kenyataan bahwa putusan BPSK masih dapat dikasasi oleh MA. Ketidakpastian hukum ini menambah kerumitan dalam perlindungan hak-hak konsumen, khususnya dalam hal penyelesaian sengketa perjanjian KPR. (Wilma & Hana, 2022)

Penyelesaian sengketa KPR melalui BPSK memiliki relevansi global, mengingat fenomena serupa juga terjadi di negara-negara lain yang memiliki peraturan serupa terkait perlindungan konsumen dan penyelesaian sengketa. Isu mengenai keadilan bagi konsumen dalam sistem hukum perbankan global sering kali menjadi perdebatan, terutama terkait dengan perlindungan yang memadai untuk konsumen yang dirugikan dalam perjanjian yang melibatkan lembaga keuangan besar. Oleh karena itu, penelitian ini tidak hanya relevan dalam konteks hukum Indonesia, tetapi juga sebagai bagian dari diskursus global mengenai perlindungan konsumen dan peran lembaga penyelesaian sengketa (Sheilla Lizty, 2024).

Berbagai studi telah dilakukan mengenai perjanjian KPR dan penyelesaian sengketa konsumen. Penelitian oleh Damanhuri Fattah tentang teori keadilan menurut John Rawls memberikan landasan pemikiran yang kuat mengenai perlindungan hak-hak konsumen dalam penyelesaian sengketa. Menurut Fattah, teori keadilan Rawls memberikan perspektif bahwa sistem hukum harus memastikan adanya kesetaraan akses dan perlindungan bagi semua pihak, termasuk konsumen yang lebih lemah dalam perjanjian perbankan (Damanhuri, 2019). Selain itu, penelitian oleh Wilma Virgiawati dan Hana Faridah mengenai penyelesaian sengketa KPR di BPSK Karawang menyoroti berbagai masalah yang

muncul dalam implementasi putusan BPSK, serta pengaruhnya terhadap hak-hak konsumen (Wilma & Hana, 2022)

Namun, meskipun ada berbagai penelitian terkait, masih terdapat gap dalam pemahaman mengenai dampak dari putusan MA terhadap putusan BPSK, khususnya dalam hal perlindungan konsumen. Penelitian ini berusaha untuk memberikan kontribusi baru dengan menganalisis lebih dalam mengenai ketidaksesuaian antara hukum yang berlaku dengan praktik di lapangan. (NF AZ Zahro, 2018)

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar hukum dalam penyelesaian sengketa perjanjian KPR melalui BPSK, serta untuk memahami pertimbangan hakim dalam membatalkan putusan BPSK seperti yang tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 163K/Pdt.Sus-BPSK/2017. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai dinamika penyelesaian sengketa KPR dan kontribusi BPSK dalam perlindungan konsumen. Secara teoritis, penelitian ini bertujuan untuk menambah wawasan dalam bidang hukum perlindungan konsumen, khususnya dalam konteks sengketa KPR. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat menjadi bahan masukan bagi pembuat kebijakan, pengusaha, serta konsumen yang terlibat dalam perjanjian KPR. (Clarissa, Noor, Wanprestasi 2024).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode penelitian doktrinal, yang berfokus pada analisis peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, serta pandangan dari para ahli hukum terkait penyelesaian sengketa KPR melalui BPSK. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif analitis. Populasi dalam penelitian ini adalah kasus sengketa KPR yang diselesaikan melalui BPSK, khususnya yang melibatkan putusan Mahkamah Agung No. 163K/Pdt.Sus-BPSK/2017. Sampel penelitian diambil dari studi kasus tersebut.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer seperti undang-undang dan yurisprudensi, serta bahan sekunder berupa literatur, jurnal, dan hasil penelitian terdahulu. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif dengan pendekatan deskriptif, untuk memahami fenomena hukum yang terjadi dan memberikan rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang ada.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong dinilai hakim MA sangat keliru dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong tidak memahami pengertian produk/barang secara arti harfiahnya saja, seharusnya Hakim Pengadilan Negeri Cibinong melihat pengertian produksi barang secara luas, bahwa pengertian barang bisa saja barang bergerak maupun barang tidak bergerak/tetap seperti bangunan rumah, dalam kontek perkara ini pihak Pelaku Usaha yaitu Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat sudah membangun perumahan dan sudah pula melakukan pemasaran pada masyarakat, salah satunya adalah Pemohon Kasasi sebagai salah satu Konsumen pihak Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat tertarik dan berminat produk dari Termohon Kasasi hal ini dibuktikan

dengan adanya pembicaraan antara keduanya dan akhirnya sepakat bahwakeduanya mengikatkandiri sebagai pihak penjual yaitu Termohon Kasasi, sedangkan sebagai pihak pembeli/konsumen adalah Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat dan hal ini telah memenuhi unsur Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak di samping itu dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1339 KUHPERdata bahwa jual beli bisa dilakukan secara hukum adat yaitu terang yaitu bahwa Termohon Kasasi telah melakukan pemasaran melalui iklan ditempat umum dan masyarakat mengetahuiseemuanya, tunai yaitubahwa setelahadanya kesepakatan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi kemudian dinyatakan oleh Pemohon Kasasi dengan membayaruang muka (DP) secara lunas dan riil .

Produk yang dihasilkan yaitu berupa perumahan yang dijanjikan oleh Termohon Kasasi nyata adanya dan bisa dilihat hasilnya, maka dengan semua unsur tersebut terpenuhi maka apabila ada penolakan dari salah satu pihak maka yang merasa dirugikan dapat mengajukan sengketa tersebut di badan perselisihan sengketa konsumen hal ini menyangkut antara Pelaku Usaha yaitu Termohon Kasasi dengan Konsumen yaitu Pemohon Kasasi, sehingga dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Pertama yaitu Pengadilan Negeri Cibinong telah salah menafsirkan ketentuan Pasal 1 angka 8 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001. Selanjutnya di dalam pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Cibinong di dalam pertimbangannya menyebutkan: Mengingat pandangan bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa perselisihan itu merupakan perselisihan karena keberadaan Parahan atau default dari suatu pihak yang merupakan perselisihan sipil, dan bahwa itu adalah perselisihan karena kekuatan absolut Pengadilan Kehakiman (Pengadilan Negeri) sesuai dengan ketentuan 50 Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan diubah dengan Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan seterusnya.

Terhadap pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Cibinong tersebut telahmelanggar aturan hukum yang berlaku dan yang sudah ditetapkan, karena mengingat hasil putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) bersifat final dan mengikat para pihak, maka pihak Pengadilan Negeri Cibinong hanya bersifat administratif untuk melakukan eksekusi saja dan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk menilai dan menguji secara materil putusan BPSK, apalagi membatalkan isi putusan BPSK dengan alasan dan pertimbangan hukum bahwa terhadap perkara ini, ada kewenangan absolut pengadilan negeri yang berwenang mengadilinya dan BPSK tidak berwenang karena perkara ini dianggap adanya wanprestasi dan bukan sengketa konsumen dengan pelaku usaha, selain itu ada asas peradilan bahwa Hakim bersifat pasif dan tidak boleh memutus satu perkara yang tidak dituntut oleh masing-masing pihak, sedangkan di dalam perkara ini Termohon Kasasi tidak mempermasalahkan masalah wanprestasi sebagaimana dalam pertimbangan Hakim Tingkat Pertama, bahwa Termohon Kasasi hanya meminta membatalkan putusan BPSK dengan alasan bank pemberi kredit yaitu BRI maupun BCA menolak permohonan Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat dengan alasan bahwa pihak Pemohon Kasasi tidak dapat menunjukkan bukti akta cerai, sedangkan di dalam persidangan di Pengadilan Negeri Cibinong pihak Pemohon Kasasi bisa mematahkan dalil termohon Kasasi dengan barang

bukti yang ada dalam putusan sebagaimana jawaban Pemohon Kasasi, sehingga dengan demikian sudah jelas bahwa Hakim Pengadilan Negeri Cibinong telah memutuskan perkara yang tidak diminta oleh Termohon Kasasi, untuk itu patut pertimbangan Hakim Tingkat Pertama telah menyalahi aturan hukum yang berlaku; dan/atau Hakim Tingkat Pertama telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

Dengan demikian sudah jelas bahwa Hakim Pengadilan Negeri Cibinong telah tidak objektif menangani dan memeriksa perkara ini, karena dari awal permohonan keberatan dari Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/ Tergugat penuh dengan rekayasa hal ini bisa Pemohon Kasasi buktikan mengenai pencantuman alamat Pemohon Kasasi oleh Termohon Kasasi padahal dalam matter tersebut sudah pindah tempat tinggal yang sekarang berada di Jalan Raya Pemda Km 3, Pasir Jambu, Tarakan Kembang, RT 03, RW 09, Kabupaten Bogor. (Pondok Jati Jepara Furniture) dan begitu pula pihak Termohon Kasasi sebetulnya sudah mengetahuinya secara persis mengenai domisili Pemohon Kasasi sekarang ini.

Hal ini terbukti dengan barang bukti yang ada dalam putusan yaitu Termohon Kasasi melalui kuasa hukumnya pernah menyurati Pemohon Kasasi dengan mencantumkan alamat yang sekarang begitu pula dengan saksi yang diajukan oleh pihak Termohon Kasasi yaitu saksi Ridwan dan saksi Sumardi sudah sering kerumah Pemohon Kasasi dengan alamat tersebut, akan tetapi pihak Termohon Kasasi masih tetap/sengaja mengirimkan surat gugatan ke alamat di Jalan Dusun Jembatan, RT 001/01, Desa Puspasari, Kecamatan Citeureup, Kabupaten supaya Pemohon Kasasi tidak akan datang dan tidak ada perlawanan, padahal sudah jelas bahwa Pemohon Kasasi sudah lama pindah tempat tinggal, hal ini menambah kecurigaan bagi Pemohon Kasasi adanya permainan di sengaja supaya Pemohon Kasasi tidak akan datang, dan ternyata dugaan Pemohon Kasasi terbukti bahwa Pemohon Kasasi dalam perkara ini sudah ditinggal untuk sidang ke 1, 2, 3, 4 dan kelima dan acaranya tinggal kesimpulan, itupun Pemohon Kasasi mengetahuinya setelah dengan susah payah mencari tahu di Pengadilan Negeri Cibinong dan Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan memberitahu kepada Pemohon Kasasi supaya tidak usah khawatir dengan isyarat telunjuk tangannya dilekatkan kemulutnya, namun ketika Pemohon Kasasi masuk dalam sidang ke 6, ternyata Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara ini sangat tidak fair dan objektif, hal ini terbukti bahwa pihak Pemohon Kasasi hanya diberikan waktu sehari untuk menjawab gugatan Termohon Kasasi dan sangat fantastis lagi dalam waktu 3 (tiga) hari kesempatan dari Pemohon Kasasi sudah selesai dan Pemohon Kasasi tidak diberikan waktu untuk mengetahui peristiwa persidangan sebelumnya dan akibatnya sudah dapat dipastikan bahwa hasil putusan Hakim penuh dengan rekayasa dan ketidakadilan dan kepastian hukum dan ketika Pemohon Kasasi meminta klarifikasi kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, ternyata Pemohon Kasasi mendapatkan perlakuan tidak manusiawi, seolah-olah sebagai penjahat yang harus dicurigai dan tidak diperbolehkan masuk kedalam pengadilan padahal Pemohon Kasasi adalah sebagai korban dari ketidakadilan aparat penegak hukum, bahwa Pemohon Kasasi masih mempunyai keyakinan bahwa pihak Mahkamah Agung RI masih mempunyai hati nurani dan bisa menerima pertimbangan dan keluh kesah Pemohon Kasasi yang butuh

perlindungan hukum atas kesewenang-wenangan Termohon Kasasi Untuk itulah agar permasalahan ini jelas seperti disampaikan kronologis kejadian sebenarnya atas perkara.

Diketahui pada saat launching masih belum ada bangunan, hanya tanah kebun, dan disitu dijelaskan oleh bagian marketing bahwa Perumahan Villa Bogor 6 bebas dari biaya KPR bahkan pihak management PT Semangat Panca Bersaudara dengan jelas membuat serta menyebarkan brosur dan memasang spanduk di jalan-jalan tidak ada biaya KPR dan dengan masaangsuran kreditnya khusus untuk yang Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat pesan adalah type Brya dengan cicilan selama 10 (sepuluh) tahun; Maka, dengan demikian dapat dikatakan bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Penggugat sebagai pihak pemohon tunggal sudah mendapat persetujuan dengan pihak Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat yaitu pengembang PT Semangat Panca Bersaudara (KPR) Perumahan Villa Bogor Indah 6 untuk mengajukan permohonan kredit rumah tersebut; Bahwa, dengan disetujuinya permohonan kredit rumah (KPR) yang terletak/ berlokasi di Villa Bogor Indah 6 tersebut oleh pihak pengembang PT Semangat Panca Bersaudara Perumahan Villa Bogor Indah 6 maka berarti saat ini Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat sebagai pemohon tunggal, tinggal meneruskan permohonan ini kepada pihak Bank BRI yang ditunjuk oleh pihak pengembang (KPR) Perumahan Villa Bogor Indah 6 dan selanjutnya pihak pengembang yang bertanggung jawab sepenuhnya atas permohonan Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat tersebut kepada pihak Bank BRI pemberi dengan fasilitas kredit, namun permasalahan ini muncul karena terhadap permohonan Pemohon Kasasi tersebut ditolak oleh pihak pengembang perumahan (KPR) dengan alasan bahwa Pemohon Kasasi harus mempunyai akta cerai dengan suami yang keduanya, padahal sampai saat ini antara Tergugat dengan suaminya masih berstatus suami-istri, selain itu dari awal Pemohon Kasasi mengajukan permohonan atas kredit rumah (KPR) tersebut sudah memberitahukan kepada pihak Termohon Kasasi, bahwa Pemohon Kasasi pada waktu mengajukan permohonan adalah sebagai pemohon tunggal dan setelah mengetahui hal tersebut pihak Termohon Kasasi yaitu PT Semangat Panca Bersaudara tetap menyetujuinya sebagai pemohon tunggal, hal ini terbukti antara Pemohon Kasasi dengan pihak Termohon Kasasi yaitu pengembang PT Semangat Panca Bersaudara atas Perumahan (KPR) Villa Bogor Indah 6 telah sepakat dan setuju untuk membayar uang muka/DP bahkan sudah lunas dibayar oleh Pemohon Kasasi pada tanggal 9 Mei 2015 sebesar Rp36.325.000,00 (tiga puluh enam juta tiga ratus dua puluh lima ribu), dan hal itu berarti secara hukum, Pemohon Kasasi sudah memenuhi syarat untuk mendapatkan fasilitas kredit dari BRI atas rumah (KPR) tersebut yang terletak Perumahan Villa Bogor Indah 6 Blok C7 Nomor 14, type 42/119 (type Brya), Desa Pasir Jambu, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor.

Atas penolakan dari Termohon Kasasi tersebut maka Pemohon Kasasi mengajukan gugatan/pengaduan di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bogor yang didalam putusannya pada intinya mengharuskan pihak Termohon Kasasi untuk secepatnya akad kredit dengan pihak Pemohon Kasasi terhadap objek tanah di Villa Bogor Indah 6, Blok C 7/14 type Briya; Bahwa hasil putusan dari BPSK tersebut ternyata sudah in kracht (telah mempunyai kekuatan hukum tetap), hal ini terbukti terhadap putusan tersebut pihak BPSK telah mengeluarkan surat pengantar yang ditujukan

kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor dengan Nomor 106/BPSK/XI/2016 tertanggal 3 November 2016 (Bukti T-16c) dan juga Pemohon Kasasi sudah membayar panjarbiaya eksekusidi Pengadilan Negeri Bogor akantetapi karena objeknya ada di Kabupaten Cibinong maka Pemohon Kasasi disarankan untuk eksekusi di Pengadilan Cibinong dan selanjutnya Pemohon Kasasi mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong tertanggal 28 September 2016 dengan dilampiri Surat Pengantar dari BPSK Nomor 106/BPSK/XI/2016 tertanggal 3 November 2016 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor 101/BPSK/X/2016 yang isinya Permohonan Eksekusi Pelaksanaan Putusan BPSK Nomor 25/Pts.BPSK/BPSK/VIII/tanggal 1 September 2016.

Pembahasan Penelitian

Dalam arti bahwa pihak BPSK sudah menyatakan bahwa terhadap putusannya tersebut tidak ada upaya hukum lagi bagi PT Semangat Panca Bersaudara untuk mengajukan gugatan di pengadilan yang saat ini dilakukan oleh Termohon Kasasi dalam gugatannya di Pengadilan Negeri Cibinong, bahwa kemudian Pengadilan Negeri Cibinong telah memutus dengan putusannya tertanggal 15 November 2016 Nomor 225/Pdt.Sus.BPSK/2016/PN Cbi., dan atas putusanyang penuh dengan kejanggalan tersebut Pemohon Kasasi akan mengadukan permasalahan ini ke Komisi Yudisial dan pengaduan ke Mahkamah Agung RI cq Bidang Pengawasan dan beberapa pejabat instansi yang terkait lainnya terutama kepada Bapak Menteri Perindustrian dan Perdagangan serta Bupati Kabupaten Bogor, dengan harapan adanya keadilan dan kepastian hukum terhadap Pemohon Kasasi karenamerasa sebagai rakyat kecil dan juga sebagaikorbantidakadilan dan kesewenang-wenangan.

Sebagai bukti Pemohon Kasasi bisa mematahkan permohonan keberatan Termohon Kasasi akan tetapi pihak Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong tidak mempertimbangkan hal tersebut, yang akan Pemohon Kasasi uraikan sebagai berikut.

1. Dalil Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat padapoin ke 3 yang mengatakan alasan Penggugat menolak permohonan Tergugat atas kredit rumahadalah karenaadanya surat rekomendasi dari Bank BRI melalui Suratnya Nomor KRK/RSG-JKT/BGR/02/2016 yang mengatakan “karena Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Tergugat terdapat kekurangan data berupa akta cerai dengan suamikedua” .. dan seterusnya.
2. Dalil Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat padapoin ke 4 yang menyatakan pada tanggal 15 Maret 2016 Bank BRI menulis surat kembali dengan Nomor 38-KRK/RSC-JKT/BGR//03/2016 yang menyatakan permohonan KPR Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Tergugat belum dapat kami setujui...dan seterusnya; Bahwa, terhadap dalil Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/ Tergugat tersebut, Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat tolak karena di atas sudah Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Tergugat jelaskan bahwa permintaan dari Bank BRI yang meminta akta cerai dengan suami keduanya, adalah permintaan yang tidak mungkin Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat penuhi, karena sampai dengan sekarang Pemohon Kasasi dahulu Termohon Kasasi/Penggugat masih berstatus suami-istri dan

tidak bercerai, dan akan Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat yang telah dibuktikan di Pengadilan Negeri Cibinong.

3. Dalil Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/ Tergugat pada poin ke 5 yang menyatakan bahwasetelah Bank BRI menolak permohonan Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/ Penggugat, maka Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/ Penggugat mengajukan KPR kepada Bank BCA, namun pada tanggal 13 Mei 2016 Bank BCA menulis surat kepada Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat dengan Nomor Surat 240/UBK/2016 yang menyebutkan bahwa permohonan Pemohon Kasasi belum dapat diterima...dan seterusnya. Bahwa, terhadap dalil Termohon Kasasi tersebut Pemohon Kasasi tolak, karena dari awal Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat adalah nasabah BRI dan tidak pernah dengan BCA dan walaupun toh ada surat dari BCA, itu bukan atas inisiatif dari Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat, yang jelas Pemohon Kasasi tidak pernah mengajukan kredit dengan fasilitas KPR dari pihak Bank BCA.
4. Dalil Termohon Kasasi pada poin ke 6 yang mengatakan bahwa dari butir 3, 4 dan 5 terbukti adanya penolakan dari pihak bank mengenai KPR yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat dan berdasarkan ketentuan di dalam Surat Pemesanan Rumah Pasal 2 ayat (1), (2) dan (4) maka Termohon Kasasi dapat membatalkan perjanjian secara sepihak... dan seterusnya; Terhadap dalil Termohon Kasasi tersebut, Pemohon Kasasi tolak, karena surat rekomendasi dari Bank BRI maupun dari Bank BCA yang menjadi acuan atau dasar berpijak dari Termohon Kasasi untuk menolak permohonan Pemohon Kasasi adalah tidak masuk akal karena apa wajar kalau kita mengajukan kredit KPR rumah kita diharuskan terlebih dahulu untuk bercerai dengan suaminya, bahwa terhadap alasan dari pihak Termohon Kasasi tersebut sangat berlebihan dan tidak ada dasar pijakannya, untuk itu mohon agar alasan gugatan Termohon Kasasi di dalam mengajukan gugatan tersebut untuk ditolak seluruhnya.
5. Dalil alasan gugatan Termohon Kasasi pada poin ke 7 yang menyatakan bahwa putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bogor adalah salah di dalam menerapkannya, karena menurut Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat bahwa alasan gugatan yang diajukan oleh Penggugat berdasarkan pada surat rekomendasi dari Bank BCA dan Bank BRI yang berisi penolakan permohonan kredit yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dengan pertimbangan ada persyaratan akta cerai yang belum diajukan oleh Pemohon Kasasidan seterusnya.

Dalil Termohon Kasasi tersebut, Pemohon Kasasi Tolak, karena objek gugatan dari Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/ Tergugat adalah mengenai hasil putusan dari BPSK Kota Bogor. Perlu Pemohon Kasasi jelaskan bahwa Putusan BPSK Nomor 25/Pts.BPSK/BPSK/VIII/2016 adalah sudah tepat dan benar, karena di dalam persidangan ternyata pihak Pemohon Kasasi yaitu PT Semangat Panca Bersaudara tidak menggunakan haknya untuk menghadiri persidangan, hal ini terbukti dengan adanya pertimbangan Majelis Hakim BPSK yang menyatakan bahwa pihak Pemohon Kasasi yaitu PT Semangat Bersaudara sudah dipanggil secara patut tetapi yang bersangkutan tidak pernah mau hadir, maka gugatan Termohon Kasasi patut untuk dikabulkan sebagian, dimana di dalam putusannya adalah

memerintahkan kepada PT Semangat Panca Bersaudara (Tergugat) untuk secepatnya melakukan akad kredit dengan pihak Pemohon Kasasi (Setiawaty Mardalena).

Adapun, saat ini pihak Penggugat yaitu PT Semangat Panca Bersaudara mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong dengan alasan gugatan adalah adanya surat rekomendasi dari bank pemberi kredit dari Bank BRI maupun dari Bank BCA dengan alasan penolakan bahwa permohonan kredit Tergugat belum melampirkan akta cerai dengan suami keduanya, adalah suatu alasan dalam gugatan Penggugat yang tidak masuk akal karena sampai saat ini antara Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat dengan suaminya masih terikat perkawinan yang sah, dan lagi pula Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat tidak mempunyai niat untuk bercerai dengan suaminya dan persoalan ini menjadi aneh dan tidak masuk akal adalah adanya persyaratan yang diharuskan oleh Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat untuk bisa dikabulkan permohonan kredit melalui KPR BRI atas rumah yang dikelola oleh Termohon Kasasi dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat dengan diharuskan untuk menunjukkan akta cerai padahal diketahui antara Tergugat dengan suaminya masih terikat perkawinan yang sah dan tidak ada keinginan dari Pemohon Kasasi dahulu Termohon Kasasi/Penggugat untuk bercerai; Maka dengan demikian alasan gugatan Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat adalah suatu sebab yang tidak halal atau cacat kehendak dan untuk itu mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat.

6. Dalil alasan gugatan Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat pada poin ke 8 yang mengatakan bahwa Penggugat pernah mengirim Surat Somasi tertanggal 7 Juni 2016 Nomor 017/JTR/JT- SW-SAHA/I/2016 namun dari pihak Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat tidak memberikan tanggapan, maka Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat memutuskan secara sepihak yaitu dengan mengembalikan uang muka milik Pemohon Kasasi dahulu.

Termohon Keberatan/Penggugat yang telah ditransfer ke rekening Bank Rakyat Indonesia (BRI) pada tanggal 21 Juni 2016 atas nama Tergugat dan dengan dikembalikan uang milik Pemohon Kasasi dahulu Penggugat tersebut maka hubungan hukum antara Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat dan Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat menjadi putus ...dan seterusnya; Terhadap dalil Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat tersebut Pemohon Kasasi tolak, karena surat somasi yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Termohon Kasasi/Tergugat tersebut tidak ada kewajiban dari Tergugat untuk menanggapi, oleh karena alasan yang dimintakan dalam surat tersebut tidak masuk akal dan belum ada pembicaraan lebih lanjut, adapun pihak Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat mentransfer uang kepada Pemohon Kasasi dahulu. Termohon Keberatan/Penggugat hal tersebut tanpa persetujuan dan konfirmasi terlebih dahulu dari pihak Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat, dengan demikian perbuatan Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat dengan cara pembatalan sepihak tanpa didasari bukti yang masuk akal adalah merupakan cacat kehendak, dan harus ditolak, demikian juga dengan perbuatan Termohon Kasasi

dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat dengan cara mentransfer sejumlah uang yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat tanpa persetujuan dan konfirmasi terlebih dahulu kepada pihak Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat adalah tidak tepat, karena seharusnya melalui lembaga yang ditunjuk secara sah misalnya lembaga konsinyasi melalui pengadilan negeri dimana objek sengketa berada; Untuk itu mohon agar alasan gugatan Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat tersebut untuk ditolak.

7. Terhadap alasan gugatan Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat pada poin ke 9 yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat sangat keberatan atas pertimbangan putusan BPSK Kota Bogor pada Pasal 36 ayat 3 sebagai berikut: “bilamana pada persidangan ke dua konsumen tidak hadir maka gugatan dinyatakan gugur demi hukum, sebaliknya jika pelaku usaha yang tidak hadir maka gugatan konsumen dikabulkan oleh majelis tanpa kehadiran pelaku usaha” karena keberatan dari Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat adalah karena pernah hadir dan terbukti Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat pernah menyerahkan barang bukti yang ada dalam putusan, disamping itu menurut Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat bahwa yang bersangkutan tidak menerima panggilan sidang berikutnya dan menurut Penggugat sendiri bahwa putusan BPSK telah menyalahi aturan...dan seterusnya. Bahwa, terhadap dalil Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat tersebut, Pemohon Keberatan dahulu Termohon Keberatan/Penggugat tolak, karena putusan dari BPSK Nomor 25/Pts.BPSK/BPSK/VIII/2016 sudah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagaimana yang diuraikan di dalam putusan BPSK salah satunya adalah mengenai ketentuan Pasal 36 ayat 3 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI Nomor 350/MPP/KEP/12/2001 karena berdasarkan fakta dipersidangan terbukti bahwa Majelis Hakim BPSK sudah memanggil secara patut sebanyak 3 kali namun PT Semangat Panca Bersaudara tidak hadir maka berdasarkan pertimbangan akan ketentuan Pasal 36 ayat 3 tersebut maka pihak PT Semangat Panca Bersaudara dianggap tidak menggunakan haknya dan patut untuk dikabulkan gugatan konsumen yaitu Setiawaty Mardalena, maka dengan demikian permintaan dari Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat yang menyatakan bahwa putusan a quo tidak mempunyai kekuatan hukum adalah patut untuk ditolak karena Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat di dalam mengajukan alasan di dalam gugatannya tidak berdasarkan fakta yang ada. Namun sangat disayangkan Hakim pemeriksa perkara di Pengadilan Negeri Cibinong tidak mempertimbangkan dalil jawaban Pemohon dalam Kasasi, bahkan di dalam putusannya terutama di dalam pertimbangannya pada halaman 34 memberikan pertimbangan yang salah dan penuh dengan penafsiran yang keliru, untuk itu mohon alasan memori kasasi dari Pemohon Kasasi untuk dikabulkan.

Alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Termohon Keberatan/Penggugat dalam tambahan memori kasasinya yang pada pokoknya ialah: dalam amar putusan di atas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong a quo mengacu pada pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama setelah mempelajari gugatan, jawaban serta berita acara persidangan maupun putusan dalam perkara a quo dapat ditarik kesimpulan bahwa adanya hubungan hukum jual beli antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi dimana Pemohon Keberatan sebagai penjual dan Termohon Keberatan sebagai pembeli, kemudian terjadi peristiwa hukum yaitu penolakan permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diajukan oleh Termohon Keberatan dahulu sebagai Penggugat, dimana permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut ditolak oleh pihak Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Sub Regional Sales Center Bogor dan Bank Central Asia (BCA) sehingga Pemohon Keberatan berdasarkan penolakan tersebut telah membatalkan jual beli tersebut dengan dasar surat pemesanan rumah dan pernyataan kesanggupan Pembayaran tanggal 26 April 2015 dan selanjutnya Pemohon Keberatan;
2. Mengenai pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Cibinong terhadap pertimbangan hukum tersebut di atas dan dihubungkan ketentuan Pasal 1 angka 8 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 bahwa sengketa yang terjadi antara Pemohon Keberatan dahulu sebagai Tergugat dengan Termohon Keberatan dahulu sebagai Penggugat bukanlah termasuk sengketa konsumen, karena belum ada produk/barang produksi Pemohon Keberatan dahulu sebagai Tergugat/Pelaku Usaha yang dinikmati atau dikonsumsi oleh Termohon Keberatan dahulu sebagai Penggugat/Konsumen;
3. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat sengketa tersebut adalah sengketa akibat adanya cedera janji atau wanprestasi salah satu pihak yang merupakan sengketa perdata dan merupakan kewenangan absolut peradilan umum (pengadilan negeri) untuk menyelesaikannya sesuai ketentuan Pasal 50 Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 8 Tahun 2004 dandiubah dengan Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009;
4. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, yaitu antara lain: Putusan Mahkamah Agung Nomor 651 K/Pdt.Sus-BPSK/2013 tanggal 5 Maret 2014, Putusan Mahkamah Agung Nomor 472 K/Pdt.Sus- BPSK/2014 tanggal 17 Februari 2015 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 572 K/Pdt.Sus-Bpsk, tanggal 18 November 2014 Mahkamah Agung berpendapat bahwa BPSK tidak mempunyai kewenangan dalam memeriksa dan mengadili hubungan perjanjian yang merupakan sengketa atau perkara yang termasuk dalam ruang lingkup hukum perdata sehingga menjadi kewenangan peradilan umum dengan demikian Majelis Hakim sependapat dengan pendapat Mahkamah Agung tersebut.

Alasan keberatan atas putusan *Judex Facti*; Pemohon Kasasi dahulu sebagai Termohon Keberatan/Penggugat melanjutkan paparannya tentang keberatan-keberatan terhadap putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama sebagaimana telah disebutkan, bahwa keberatan- keberatan yang dimaksud didasarkan pada ketentuan dalam Pasal 30 ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf c undang-undang tersebut, yaitu *Judex Facti* tidak berwenang atau melampaui batas wewenang, salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku

dan/atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

Pengadilan Negeri Cibinong/Judex Facti tidak berwenang atau melampaui batas wewenang; Bahwa yang dijadikan dalam sengketa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dalam perkara ini adalah adanya Putusan dari BPSK Nomor 25/Pdt.Pts.BPSK/BPSK/VIII/2016 01 September 2016 dan atas putusan dari BPSK tersebut pihak Termohon Kasasi mengajukan upaya hukum keberatan di Pengadilan Negeri Cibinong, dan ternyata di dalam putusan Hakim Pengadilan Negeri Cibinong tersebut pada dasarnya Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, karena mengingat bahwa Putusan BPSK Nomor 25/Pdt.Pts.BPSK/BPSK/VIII/2016 01 September 2016 mempunyai kekuatan final dan mengikat para pihak dan Pengadilan Negeri Cibinong sifatnya hanyalah administratif belaka untuk melaksanakan isi putusan dari BPSK dan Pengadilan Negeri Cibinong tidak bisa atau tidak boleh menguji secara materiil isi putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan kalau ketentuan tersebut dilanggar maka Pengadilan Negeri Cibinong telah melampaui wewenangnya; Judex Facti salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku.

Hayang ada dalam pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Cibinong halaman 34 alenia ke pertama yang menyebutkan: Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dihubungkan dengan Pasal 1 angka 8 Keputusan 3 Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001, Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa yang terjadi antara Pemohon Keberatan dahulu sebagai Tergugat dengan Termohon Keberatan dahulu sebagai Penggugat bukanlah termasuk sengketa konsumen, karena belum ada produk/barang produksi Pemohon Keberatan dahulu sebagai Tergugat/Pelaku Usaha yang dinikmati atau dikonsumsi oleh Termohon Keberatan dahulu sebagai Penggugat/Konsumen...dan seterusnya; membuat pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong tersebut sangat keliru dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong tidak memahami pengertian produk/barang secara arti harfiahnya saja, seharusnya Hakim Pengadilan Negeri Cibinong melihat pengertian produksi barang secara luas, bahwa pengertian barang bisa saja barang bergerak maupun barang tidak bergerak/tetap seperti bangunan rumah, dalam konteks perkara ini pihak Pelaku Usaha yaitu Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat sudah membangun perumahan dan sudah pula melakukan pemasaran pada masyarakat, salah satunya adalah Pemohon Kasasi sebagai salah satu Konsumen pihak Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/Tergugat tertarik dan berminat produk dari Termohon Kasasi hal ini dibuktikan dengan adanya pembicaraan antara keduanya dan akhirnya sepakat bahwa keduanya mengikatkan diri sebagai pihak penjual yaitu Termohon

Kasasi, sedangkan sebagai pihak pembeli/konsumen adalah Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat dan hal ini telah memenuhi unsur Pasal 1320 KUHP data, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak di samping itu dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1339 KUHP data bahwa jual beli bisa dilakukan secara hukum adat yaitu terangnya yaitu bahwa Termohon Kasasi telah melakukan pemasaran melalui iklan ditempat umum dan masyarakat mengetahui semuanya, tunai yaitu bahwa setelah adanya kesepakatan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi kemudian dinyatakan oleh Pemohon Kasasi dengan membayar uang muka (DP) secara lunas dan riil

bahwa produk yang dihasilkan yaitu berupa perumahan yang dijanjikan oleh Termohon Kasasinya adanya dan bisa dilihat hasilnya.

Maka dengan semua unsur tersebut terpenuhi maka apabila ada penolakan dari salah satu pihak maka yang merasa dirugikan dapat mengajukan sengketa tersebut di badan perselisihan sengketa konsumen hal ini menyangkut antara Pelaku Usaha yaitu Termohon Kasasi dengan Konsumen yaitu Pemohon Kasasi, sehingga dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Pertama yaitu Pengadilan Negeri Cibinong telah salah menafsirkan ketentuan Pasal 1 angka 8 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001; Dan selanjutnya di dalam pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Cibinong di dalam pertimbangannya menyebutkan: Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat sengketa tersebut adalah sengketa akibat adanya cederajan atau wanprestasi salah satu pihak yang merupakan sengketa perdata dan merupakan kewenangan absolut peradilan umum (pengadilan negeri) untuk menyelesaikannya sesuai ketentuan Pasal 50 Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan diubah dengan Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009...dan seterusnya.

Terhadap pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Cibinong tersebut telah melanggar aturan hukum yang berlaku dan yang sudah ditetapkan, karena mengingat hasil putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) bersifat final dan mengikat para pihak, maka pihak Pengadilan Negeri Cibinong hanya bersifat administratif untuk melakukan eksekusi saja dan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk menilai dan menguji secara materiil putusan BPSK, apalagi membatalkan isi putusan BPSK dengan alasan dan pertimbangan hukum bahwa terhadap perkara ini, ada kewenangan absolut pengadilan negeri yang berwenang mengadilinya dan BPSK tidak berwenang karena perkara ini dianggap adanya wanprestasi dan bukan sengketa konsumen dengan pelaku usaha, selain itu ada asas peradilan bahwa Hakim bersifat pasif dan tidak boleh memutus satu perkara yang tidak dituntut oleh masing-masing pihak, sedangkan di dalam perkara ini Termohon Kasasi tidak mempermasalahkan masalah wanprestasi sebagaimana dalam pertimbangan Hakim Tingkat Pertama.

Termohon Kasasinya meminta membatalkan putusan BPSK dengan alasan bank pemberi kredit yaitu BRI maupun BCA menolak permohonan Pemohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan/Penggugat dengan alasan bahwa pihak Pemohon Kasasi tidak dapat menunjukkan bukti akta cerai, sedangkan di dalam persidangan di Pengadilan Negeri Cibinong pihak Pemohon Kasasi bisa mematahkan dalil Termohon Kasasi barang bukti yang ada dalam putusan sebagaimana jawaban Pemohon Kasasi, sehingga dengan demikian sudah jelas bahwa Hakim Pengadilan Negeri Cibinong telah memutus perkara yang tidak diminta oleh Termohon Kasasi, untuk itu patut pertimbangan Hakim Tingkat Pertama telah menyalahi aturan hukum yang berlaku; Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar Rp471.000,00.

Dalam persidangan terhadap perkara Nomor 225/Pdt.Sus.BPSK/2016/PN Cbi., sifatnya terbuka untuk umum dan masyarakat umum bisa melihat dan mendengar jalannya persidangan tersebut dan banyak pula saksi mendengar dan melihatnya; Bahwa di dalam persidangan khususnya di dalam acara pembacaan putusan

bahwa ternyata Ketua Majelis Hakim Perkara Nomor 225/Pdt.Sus.BPSK/2016/PN Cbi., di dalam membacakan putusannya tidak pernah ada atau dibacakan masalah hukuman bagi Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp471.000,00 akan tetapi ketika Pemohon Kasasi mengambil salinan putusan ternyata adatercantum hukuman tersebut, sehinggapatut menjadi pertanyaan bahwa yang dijadikan pedoman apakah yang dibacakan di depan Pengadilan Negeri Cibinong atau yang tertulis di salinan putusan resminya, padahal berdasarkan peraturan dalam ketentuan hukum acara bahwa yang dijadikan pedoman adalah putusan yang dibacakan di depan sidang pengadilan dan bukan yang tertulis didalam salinan resmi putusan tersebut, untuk itu mohon kepada Ketua Mahkamah Agung membatalkan hukuman tersebut.

Selain itu Pemohon Kasasi keberatan dengan hukuman membayar biaya perkara, hal ini dikarenakan bahwa Pemohon Kasasi adalah sebagai pihak korban dari pengembang perumahan PT Semangat Panca Bersaudara yang sudah memperlakukan Pemohon Kasasi tidak sebagaimana mestinya, jadi seharusnya yang dihukum adalah PT Semangat Panca Bersaudara dan bukannya Pemohon Kasasi. Hakim Pengadilan Negeri Cibinong telah tidak teliti terhadap putusan. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong terutama Majelis Hakimnya telah tidak teliti dan hal ini terbukti bahwa perkara ini berdasarkan hasil musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun dan bukan hasil musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong. Hal ini terbukti pada halaman 35 bagian alenia terakhir. Dengan demikian Majelis Hakim telah tidak teliti, dan hal ini berakibat bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong dianggap cacat hukum dan Pengadilan Negeri Cibinong tidak pernah memutus Perkara Nomor 225/Pdt.Sus.BPSK/2016/PN Cbi., dan tidak mengikat para pihak yang berperkara.

Hakim Tingkat Pertama telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan; dengan demikian sudah jelas bahwa Hakim Pengadilan Negeri Cibinong telah tidak objektif menangani dan memeriksa perkara ini, karena dari awal permohonan keberatan dari Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan/ Tergugat penuh dengan rekayasa hal ini bisa Pemohon Kasasi buktikan mengenai pencantuman alamat Pemohon Kasasi oleh Termohon dan begitu pula pihak Termohon Kasasi sebetulnya sudah mengetahuinya secara persis mengenai domisili Pemohon, begitu pula dengan saksi yang diajukan oleh pihak Termohon Kasasi yaitu saksi Ridwanda saksi Sumardi sudah sering ke rumah Pemohon Kasasi dengan alamat tersebut, akan tetapi pihak Termohon Kasasi masih tetap/sengaja mengirimkan surat gugatan ke alamat di Jalan Dusun Jembatan, RT 001/01, Desa Puspasari, Kecamatan Citeureup, Kabupaten supaya Pemohon Kasasi tidak akan datang dan tidak ada perlawanan, padahal sudah jelas bahwa Pemohon Kasasi sudah lama pindah tempat tinggal, hal ini menambah kecurigaan bagi Pemohon Kasasi adanya permainan sengaja supaya Pemohon Kasasi tidak datang, dan ternyata dugaan Pemohon Kasasi terbukti bahwa Pemohon Kasasi dalam perkara ini sudah ditinggal untuk sidang ke 1, 2, 3, 4 dan kelima dan acaranya tinggal kesimpulan, itupun Pemohon Kasasi mengetahuinya setelah dengan susah payah mencari tahu di Pengadilan Negeri Cibinong dan Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan memberitahu kepada Pemohon Kasasi supaya tidak usah khawatir dengan isyarat telunjuk tangannya dilekatkan kemulutnya, namun ketika Pemohon Kasasi masuk dalam sidang

ke 6, ternyata Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara ini sangat tidak fair dan objektif, hal ini terbukti bahwa pihak Pemohon Kasasi hanya diberikan waktu sehari untuk menjawab gugatan Termohon Kasasi sangat fantastis lagi dalam waktu 3 (tiga) hari kesempatan dari Pemohon Kasasi sudah selesai dan Pemohon Kasasi tidak diberikan waktu untuk mengetahui peristiwa persidangan sebelumnya dan akibatnya sudah dapat dipastikan bahwa hasil putusan Hakim penuh dengan rekayasa dan ketidakadilan dan kepastian hukum dan ketika Pemohon Kasasi meminta klarifikasi kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, ternyata Pemohon Kasasi mendapatkan perlakuan tidak manusiawi, seolah-olah sebagai penjahat yang harus dicurigai dan tidak diperbolehkan masuk kedalam pengadilan padahal Pemohon Kasasi adalah sebagai korban dari ketidakadilan aparat penegak hukum.

Pemohon Kasasi masih mempunyai keyakinan bahwa pihak Mahkamah Agung RI masih mempunyai hati nurani dan bisa menerima pertimbangan dan keluhan kesah Pemohon Kasasi yang butuh perlindungan hukum atas kesewenang-wenangan Termohon Kasasi; Untuk itulah agar permasalahan ini jelas, maka Pemohon Kasasi akan disampaikan kronologis kejadian sebenarnya atas perkara. Hakim pemeriksa perkara di Pengadilan Negeri Cibinong juga tidak mempertimbangkan dalil jawaban Pemohon dalam Kasasi, bahkan di dalam putusannya terutama didalam pertimbangannya padahal halaman 34 memberikan pertimbangan yang salah dan penuh dengan penafsiran yang keliru, untuk itu mohon alasan memorikasasi dari Pemohon Kasasi untuk dikabulkan.

Maka dari semua penjelasan diatas, hakim MA berpendapat keberatan- keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi serta tambahan memori kasasi yang diterima tanggal 29 November 2016 serta tanggal 6 Desember 2016 dan kontramemorikasasi yang diterima tanggal 16 Desember 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Negeri Cibinong tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut: Bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) terkait perkara a quo tidak memiliki kewenangan untuk mengadili karena sengketa yang timbul antara pihak Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah terkait perjanjian jual beli rumah dimana Pemohon Kasasi adalah pembeli sedangkan Termohon Kasasi adalah penjual dan dengan tidak dapat disepakati mengenai pembayarannya maka merupakan perkara perdata biasa dan menjadi kewenangan peradilan umum in casu pengadilan negeri.

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 225/Pdt.Sus- BPSK/2016/PN Cbi., tanggal 15 November 2016 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SETIAWATY MARDALENA, tersebut harus ditolak maka Pemohon Kasasi/Termohon Keberatan harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini dengan memperhatikan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

Dari seluruh analisis keputusan MA diatas, maka penulis menarik kesimpulan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) bertugas berdasarkan Pasal 1 butir 11 UUPK, Pasal 49 UUPK, Pasal 54 ayat (3) Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 350/MPP/Kep/12/2001 untuk menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen. Namun dalam perkembangannya putusan BPSK yang dinilai sudah tidak bersifat final dan mengikat, sehingga ketentuan pasal tersebut saling bertentangan dan kehilangan efektifitasnya dari salah satu pihak dapat mengajukan keberatan atas putusan BPSK ke Pengadilan Negeri Cibinong.

Alasan BPSK dinyatakan tidak berwenang oleh Pengadilan terkait sengketa yang diajukan ternyata bukan sengketa konsumen melainkan sengketa perdata, dan putusan BPSK yang dinyatakan tidak berwenang oleh Pengadilan terkait tempat pengajuan gugatan bahwa pelaku usahadankonsumen sudah melakukan perjanjian yang mana jika terjadi sengketa maka tempat penyelesaiannya adalah BPSK.

Maka berdasarkan pertimbangan hakim MA dalam memutus yang berwenang untuk menyelesaikan tempat kedudukan. Hakim MA dalam memutus sengketa yang telah memenangkan pelaku usaha, bukan tidak melindungi konsumen tetapi menyatakan bahwa Hakim Tingkat Pertama telah sangat keliru; telah salah menafsirkan ketentuan Pasal 1 angka 8 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 350/MPP/Kep/12/2001; wanprestasi; menyalahi aturan hukum yang berlaku; tidak objektif menangani dan memeriksa perkara; putusan Hakim penuh dengan rekayasa dan ketidakadilan dan kepastian hukum; perlakuan tidak manusiawi; Hakim memeriksa perkara di Pengadilan Negeri Cibinong tidak mempertimbangkan dalil jawaban Pemohon dalam Kasasi; telah melampaui wewenangnya; Judex

Facti salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku; mengingat hasil putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) bersifat final dan mengikat para pihak, maka pihak Pengadilan Negeri Cibinong hanya bersifat administratif untuk melakukan eksekusi saja dan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk menilai dan menguji secara materiil putusan BPSK; dianggap cacat hukum; dan juga Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara ini sangattidak fair dan objek.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dan hasil penelitian yang telah diuraikan, dapat disimpulkan bahwa dasar hukum penyelesaian kredit kepemilikan rumah melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) merujuk pada Pasal 1 butir 11 dan Pasal 54 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, meskipun terdapat inkonsistensi dalam pembatalan putusan BPSK oleh Mahkamah Agung karena Pasal 54 ayat (3) tersebut dianggap tidak berlaku. Putusan BPSK yang bersifat final dan mengikat masih dapat diajukan kasasi ke Mahkamah Agung dengan acuan PERMA No. 1 Tahun 2006, yang mengabaikan kekuatan hukum Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. Dalam hal ini, pertimbangan hakim Mahkamah Agung pada Putusan Nomor 163K/Pdt.Sus-BPSK/2017 menunjukkan bahwa meskipun BPSK berwenang menangani sengketa antara pelaku usaha dan konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 1 butir 11, Pasal 49, dan Pasal 54 ayat (3) UUPK serta Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor:

350/MPP/Kep/12/2001, putusannya dinilai tidak final dan mengikat. Selain itu, Pengadilan Negeri Cibinong menilai bahwa sengketa yang diajukan bukan merupakan sengketa konsumen melainkan sengketa perdata, sehingga BPSK dianggap tidak berwenang. Dalam konteks ini, hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cibinong seharusnya hanya bersifat administratif dalam melaksanakan eksekusi putusan BPSK tanpa menilai atau menguji secara materiil, dan penilaian terhadap putusan BPSK yang bersifat final menunjukkan berbagai kekeliruan, seperti salah penerapan hukum, pelampauan kewenangan, ketidakobjektifan, serta perlakuan yang tidak adil, yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan perlakuan yang tidak manusiawi.

DAFTAR PUSTAKA

- Atina Wulandari, Pranoto, M. Najib Imanullah, 2016, *Penyelesaian Kredit Bermasalah Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Pt. Btn (Persero) Cabang Surakarta*. Jurnal Repertorium.
- Clarissa Vania Verianti, Noor Saptanti, 2024, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Solo, Perkara: Jurnal Ilmu Hukum & Politik*, Doi: <https://doi.org/10.51903/Perkara.V2i1.1788>.
- Damanhuri Fattah. *Teori Keadilan Menurut John Rawls*. Terdapat Dalam <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/tapis/article/view/1589>.
- Johanes Gunawan. *Jurnal Hukum Triwulan Universitas Katolik Parahyangan Pro Justitia*. "Pemberlakuan Undang-Undang Perlindungan
- Kurniawan. *Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen*. Jurnal Hukum Dan Pembangunan Tahun Ke 41 No. 3. Juli-September 2011. Rahayu. [Etd.Eprints.Ums.Ac.Id](http://eprints.ums.ac.id).
- Nf Az Zahro. 2018, *Pertimbangan Hakim Terhadap Pembatalan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Di Pengadilan Negeri (Studi Putusan Nomor 293/Pdt.G/Bpsk/2014/Pn.Bks,72/Pdt.G.Bpsk/2010/Pn.Yk,16/Pdt.Sus.Bpsk/2014/Pn.Grt)*. <https://eprints.ums.ac.id/61176/9/Naskah%20publikasi-276.pdf>
- Oddy Prasetya, Salim Hs, Muhaimin, 2022, *Analisis Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku Pembelian Rumah Melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Di Kota Mataram*, Jurnal Education & Development. Doi <https://doi.org/10.37081/Ed.V10i1.3893>
- Oktafiyani Dan Devi Siti Hamzah Marpaung, *Peranan Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Dalam Jaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Harian Regional.
- Rayhan Dwirangga Muthalib, Ronny A. Maramis, Dan Grace H. Tampongangoy, 2024, *Analisis Yuridis Kewajiban Bank Dalam Memberikan Dokumen Pelunasan Kepada Nasabah Yang Telah Melunasi Kredit Pemilikan Rumah*. Jurnal Fakultas Hukum.
- Rochani Urip Salami & Rahadi Wasi Bintoro, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Sengketa Transaksi Elektronik (E-Commerce)", Fakultas Hukum
- Sheilla Lizty, Kurnia Warman, Anton Rosari, 2024, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Jual Beli Perumahan Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Proses Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan Di Kota Medan*, Unes Law Review, Doi: <https://doi.org/10.31933/Unesrev.V6i3>.
- Suparji Suparji, Akbar Pandu Pratamalistya, 2020, *Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum*" Oleh Penulis Yang Tidak Disebutkan. Jurnal Magister Ilmu

- Hukum (Hukum Dan Kesejahteraan, Doi:
[Http://Dx.Doi.Org/10.36722/Jmih.V5i1.2368](http://Dx.Doi.Org/10.36722/Jmih.V5i1.2368)
- Tuti Kelana Sembiring Dan Susanti Sembiring. Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Pembatalan Terhadap Putusan Bpsk Pada Sengketa Konsumen. Vol.1,No2,2021(45-49) Jiee. [Https://Ejurnal-Unespadang.Ac.Id/Index.Php/Jiee/Article/View/456/469](https://ejournal-unespadang.ac.id/index.php/jiee/article/view/456/469)
- Unsoed, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 13 No. 1, Januari 2013.
- Wilma Virgiawati, Hana Faridah, 2022, Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kredit Macet Kpr Pada Bank Btn Melalui Bpsk Karawang, Jurnal Justitia (Ilmu Hukum & Humaniora), Doi: [Http://Dx.Doi.Org/10.31604/Justitia.V9i2.796-802](http://Dx.Doi.Org/10.31604/Justitia.V9i2.796-802).
- Wiwid Retno Wanti, 2019, Aspek Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Perjanjian Kredit Antara Bank Dengan Nasabah, Skripsi Universitas Medan.
- Yatini Dan Hj. Wahyuni Safitri. Penyelesaian Sengketa Konsumen Di Lembaga Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Bpsk) Kota Samarinda. Dalam Journal. Ugm.Ac.Id. Hirdiaksespada 12 Oktober 2023.