



PUTUSAN
Nomor 141/Pdt.G/2021/PN Dpk.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili Perkara-perkara Perdata pada Peradilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

SINGGIH AGUNG LAKSONO, lahir di Jakarta tanggal 14 Mei 1993, jenis kelamin Laki-laki, pekerjaan Karyawan Swasta, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Telaga Indah No. 35 RT.005 / RW. 001 Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Halomoan Purba, S.H, Riki Rikardo, S.H, Barens Damanik, S.H, dan Rudianto, S.H.,M.H, para Advokat & Konsultan Hukum pada Law Office Halomoan Purba & Partners yang beralamat di Jl. Cinere Raya, Gg. Golf RT.003/RW.013 No. 85 Kel. Rangkapan Jaya Kec. Pancoran Mas Depok Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Desember 2020, selanjutnya disebut Penggugat;-----

Lawan:

1. **PT. Qlay Bangun Jaya** atau **Qlay Property**, berkedudukan di Jalan Raya Sawangan Permai Ruko Royal Pasir Putih, Kecamatan Sawangan Kota Depok Jawa Barat, diwakili oleh ANWAR RASID selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Deri Hafizh, S.H.,M.M.,M.H.,M.Kn.,C.L.A, Lily Syafrina, S.H.,M.M, dan Parwoto, S.H, para Advokat / Penasihat Hukum pada Kantor Hukum DH Law Office yang beralamat di Perumahan Taman Manggis Indah Blok J No. 2 Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I; -----
2. **Bapak SYARIFUDIN**, lahir di Bogor tanggal 14 Januari 1976, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, beralamat di Jl. Benda 02 No. 72 RT.006/RW.005 Kampung Benda Barat, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Deri

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 1 dari 36.



Hafizh, S.H.,M.M.,M.H.,M.Kn.,C.L.A, Lily Syafrina,
S.H.,M.M, dan Parwoto, S.H, para Advokat / Penasihat
Hukum pada Kantor Hukum DH Law Office yang
beralamat di Perumahan Taman Manggis Indah Blok J
No. 2 Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal
23 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;--

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah mendengarkan keterangan para pihak di depan persidangan;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan kedua belah pihak
di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 03 Juni
2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dalam
register perkara No. 141/Pdt.G/2021/PNDpk tanggal 04 Juni 2021, telah
mengajukan gugatan Wanprestasi sebagai berikut:

KEDUDUKAN HUKUM PARA PIHAK:

1. Bahwa PENGUGAT atau SINGGIH AGUNG LAKSONO adalah konsumen PT. QLAY BANGUN JAYA yang melakukan pembelian unit rumah kavling dari TERGUGAT I;
2. Bahwa TERGUGAT I atau PT. QLAY BANGUN JAYA adalah Penjual rumah kavling kepada PENGUGAT yang mengaku sebagai Perusahaan Developer pelopor Rumah Murah di daerah Depok yang melakukan bisnis menjual rumah kavling dengan harga murah. Dalam perkara ini diwakili oleh bapak ANWAR RASID selaku Direktur Utama;
3. Bahwa TERGUGAT II atau Bapak SYARIFUDIN adalah Komisaris Utama PT. QLAY BANGUN JAYA dalam perkara ini sebagai pemilik Rekening Bank Mandiri No. 157-00-0604551-3, Rekening Bank Negara Indonesia (BNI) No. 039-558-3116, Rekening Bank Central Asia (BCA) No. 7151-067-224 "Penampung Dana Penggugat" untuk pembayaran rumah kavling yang telah dipesan/dibeli PENGUGAT kepada TERGUGAT I sehingga dalam perkara ini PARA TERGUGAT memiliki kepentingan hukum yang sama terhadap PENGUGAT.

DUDUK PERKARANYA:

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 2 dari 36.



4. Bahwa pada tanggal 28 Desember 2017, PENGUGAT atau Sdr SINGGIH AGUNG LAKSONO melakukan Pemesanan 1 (satu) unit rumah kavling dua lantai kepada TERGUGAT I atau PT. Qlay Bangun Jaya di daerah kampung Benda Barat Rt 005/ Rw 005, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat yang berlokasi di Kavling yayaan No. 16 luas tanah 30 M2 (Tiga Puluh Meter Persegi) dengan harga senilai Rp 130.000.000,-(Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah) metode pembayaran cas bertahap;
5. Bahwa pada saat pemesanan rumah tersebut, PENGUGAT membayar uang Booking atau Tanda jadi sebesar Rp 5.000.000,-(Lima Juta Rupiah) yang dibayar secara tunai/cash kepada TERGUGAT I. Pembayaran tersebut telah dibuatkan kwitansi pembayaran atau penerimaannya oleh TERGUGAT I;
6. Bahwa kemudian pada tanggal 01 Januari 2018, PENGUGAT kembali melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I sebesar Rp 86.000.000,-(Delapan Puluh Enam Juta Rupiah). Pembayaran tersebut dilakukan secara tunai atau Cash kepada TERGUGAT I dan telah dibuatkan kwitansi pembayaran atau penerimaannya oleh TERGUGAT I;
7. Bahwa kemudian pada tanggal 18 November 2018, PENGUGAT Kembali melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I sebesar Rp 20.000.000,-(Dua Puluh Juta Rupiah). Pembayaran dilakukan dengan transfer ke rekening milik TERGUGAT II. Pembayaran sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) dilakukan oleh PENGUGAT ke rekening Bank Mandiri No.157-00-0604551-3 a/n SYARIFUDIN / TERGUGAT II. Kemudian pembayaran sebesar Rp 19.000.000,-(Sembilan Belas Juta Rupiah) ke rekening Bank BCA No 7151-067-224 a/n SYARIFUDIN / TERGUGAT II. Pembayaran transfer ke rekening milik TERGUGAT II tersebut sesuai dengan permintaan TERGUGAT I. Pembayaran Rp 20.000.000,-(Dua Puluh Juta Rupiah) ini telah dibuatkan kwitansi Pembayarannya oleh TERGUGAT I;
8. Bahwa pada saat pembayaran ke tiga pada tanggal 18 November 2018 tersebut, TERGUGAT membuat "Surat Perjanjian Jual Beli Rumah". TERGUGAT I sebagai Pihak Pertama/Penjual diwakili oleh bapak AZHAR, dan PENGUGAT sebagai Pihak Kedua/Pembeli diwakili oleh Istri PENGUGAT Ibu RIZKY ANDRIYANI. Surat Perjanjian tersebut telah ditanda tangani Istri PENGUGAT dan TERGUGAT I;



9. Bahwa dalam "Surat Perjanjian jual Beli Rumah", Tergugat I berjanji untuk menyelesaikan Pembangunan rumah yang dipesan Penggugat selama 3 (Tiga) bulan. Harga rumah tersebut juga sudah termasuk biaya balik nama alas hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM), Instalasi Pemasangan Mesin air Sumur Bor, Instalasi Listrik 900 Watt;
10. Bahwa pada bulan Februari tahun 2019 tiga bulan setelah ditandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, PENGGUGAT menanyakan perkembangan pembangunan rumah kepada TERGUGAT I, akan tetapi rumah belum selesai dan masih proses pembangunan;
11. Bahwa kemudian pada tanggal 08 Maret 2019 atas permintaan TERGUGAT I, PENGGUGAT melakukan pembayaran sebesar Rp 12.000.000,-(Dua Belas Juta Rupiah). Pembayaran dilakukan dengan transfer ke rekening Bank BNI No.039-558-3116 a/n SYARIFUDIN/TERGUGAT II. Pelunasan akan dilakukan saat surat Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat diserahkan;
12. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan pembayaran dengan nilai total Rp 123.000.000,-(Seratus Dua Puluh Tiga Juta Rupiah) kepada Para TERGUGAT atau 95% (Sembilan puluh lima persen) dari harga rumah. Pembayaran sisanya sebesar Rp 7.000.000,-(Tujuh Juta Rupiah) akan dilakukan setelah rumah selesai dibangun dan serah terima Surat Sertifikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT;
13. Bahwa beberapa bulan kemudian setelah Pembayaran tanggal 08 Maret 2019, PENGGUGAT kembali menanyakan TERGUGAT I perihal kapan akan dilakukan serah terima Surat Sertifikat Hak Milik Penggugat dan rumah yang dibeli dari TERGUGAT I, akan tetapi penggugat tidak dapat memberikan kepastian sehingga membuat Penggugat mulai merasa khawatir kehilangan hak haknya dari Para TERGUGAT dan mulai berpikir janji TERGUGAT I tidak akan ditepati;
14. Bahwa selama dua tahun berlalu PARA TERGUGAT belum menyerahkan Unit rumah dan Surat Sertifikat Hak Milik atas pembelian rumah aquo. PENGGUGAT kesulitan memperoleh hak haknya dari Para TERGUGAT yang tidak ada kejelasan dan kepastian yang membuat PENGGUGAT merasa letih/kelelahan berkali kali datang dari Jakarta Utara (tempat tinggal PENGGUGAT) ke Depok (Kantor TERGUGAT I), oleh karenanya PENGGUGAT menggunakan Jasa Advokat untuk mengurus persoalan ini agar memperoleh hak haknya dari Para TERGUGAT;

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 4 dari 36.



15. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2021, PENGUGAT melalui team kuasa hukumnya mendatangi dan bertemu dengan TERGUGAT II untuk menanyakan dan meminta pertanggungjawaban PARA TERGUGAT perihal janji Serah terima unit Rumah dan Surat Sertifikat Hak Milik rumah PENGUGAT yang dibeli PENGUGAT di daerah kampung Benda Barat Rt 005/ Rw 005, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat yang berlokasi di Kavling YAYASAN No. 16 luas tanah 30 M2 (Tiga Puluh Meter Persegi). TERGUGAT II memberikan jawaban belum dapat memberikan Surat Sertifikat Hak Milik Penggugat atas pembelian rumah aquo karena tanah kavling YAYASAN yang sebahagian dijual kepada PENGUGAT belum lunas kepada pemilik tanah (Pihak Lain) dan tanah tersebut belum sepenuhnya milik TERGUGAT I. TERGUGAT II kembali berjanji akan memberikan surat kepemilikan kepada PENGUGAT pada bulan Mei 2021, akan tetapi Kuasa hukum PENGUGAT berpendapat janji Tergugat II hanya mengulur-ulur waktu seperti janji janji sebelumnya yang tidak pernah ditepati;

16. Bahwa kemudian Kuasa Hukum PENGUGAT meminta PARA TERGUGAT mengembalikan saja uang (*refund*) PENGUGAT yang telah masuk/diberikan kepada PARA TERGUGAT untuk pembelian rumah aquo. Secara lisan Kuasa Hukum PENGUGAT memberikan kuasa atau hak kepada PARA TERGUGAT untuk menjual kembali rumah Kavling Yayasan No 16 tersebut kepada pembeli/orang lain. Permintaan Kuasa Hukum PENGUGAT tersebut saat itu disambut baik dan disetujui oleh TERGUGAT II dan berjanji akan mengembalikan uang PENGUGAT akhir bulan januari tepatnya pada Tanggal 25 Januari 2021.

Janji Tergugat II tersebut dicatat dalam Notulen Pertemuan tanggal 12 Januari 2021 telah dibaca dan ditandatangani TERGUGAT II dan Kuasa Hukum PENGUGAT;

17. Bahwa saat jatuh tempo pembayaran pada tanggal 25 Januari 2021, PENGUGAT menunggu pembayaran sesuai janji TERGUGAT II, akan tetapi tidak ada pembayaran, pada hal sehari sebelumnya Kuasa Hukum PENGUGAT telah mengingatkan TERGUGAT II waktu pembayaran tersebut. Pada hari berikutnya tanggal 26 Januari 2021 TERGUGAT II kembali berjanji akan melakukan Pembayaran esok harinya atau tanggal 27 Januari 2021, akan tetapi kembali lagi



TERGUGAT II ingkar Janji. Atas desakan Kuasa Hukum PENGGUGAT, TERGUGAT II kembali berjanji akan melakukan pembayaran tiga hari lagi atau tanggal 30 Januari 2021, akan tetapi kembali lagi ingkar janji dengan tidak melakukan pembayaran. Kemudian TERGUGAT II kembali berjanji akan melakukan pembayaran hari Kamis tanggal 04 Februari 2021, kemudian hari Senin tanggal 08 Februari 2021, akan tetapi kembali lagi pada kedua hari dan tanggal tersebut tidak ada pembayaran dari Para TERGUGAT;

18. Bahwa pada tanggal 27 Februari 2021, Tergugat II melakukan kesalahan pembayaran sebesar Rp 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah). Pembayaran yang seharusnya kepada orang lain namun di transfer ke rekening istri PENGGUGAT. Akan tetapi kesalahan transfer tersebut disepakati akan dikurangi dari nilai total pengembalian uang kepada PENGGUGAT;

19. Bahwa oleh karena Para TERGUGAT selalu Ingkar Janji kepada PENGGUGAT, maka pada Tanggal 11 Februari 2021 PENGGUGAT melalui kuasanya melayangkan surat Somasi Pertama kepada Para TERGUGAT untuk segera melaksanakan janjinya memberikan Unit rumah beserta Sertifikat Hak Milik rumah yang dibeli PENGGUGAT akan tetapi tidak mendapat tanggapan;

20. Bahwa kemudian tanggal 17 Februari 2021, PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya Melayangka Surat Somasi II untuk segera mengembalikan uang PENGGUGAT dalam hal Para TERGUGAT tidak bisa melaksanakan janjinya memberikan Sertifikat kepemilikan rumah PENGGUGAT yang dibeli dari Para TERGUGAT;

21. Bahwa pada tanggal 20 Februari 2021, Kuasa Hukum PENGGUGAT menerima surat tanggapan dari Kuasa Hukum PARA TERGUGAT. Tanggapan tersebut berupa undangan kepada kuasa PENGGUGAT untuk bertemu dan membahas pembatalan rumah aquo. Dan kemudian pada hari Jumat, tanggal 26 Februari 2021, Kuasa Hukum PENGGUGAT dan TERGUGAT II (sekalius mewakili Tergugat I) melakukan pertemuan sekalius menandatangani Surat Perjanjian pengembalian Uang.

Materi Surat Perjanjian Pengembalian Uang tersebut telah dibaca dan disepakati kedua belah pihak dimana Tergugat II akan melakukan Pembayaran kepada PENGGUGAT dalam dua termin waktu yaitu:



21.1. Sesuai pasal 2 (dua) dalam Surat Perjanjian pengembalian Uang sebagai berikut:

- a. Pembayaran Termin I sebesar Rp 50.000.000,-(Lima Puluh Juta Rupiah) yang akan dilakukan melalui transfer/pemindahbukuan pada tanggal 05 Maret 2021.
- b. Pembayaran Termin II sebesar Rp 68.000.000,-(Enam Puluh Delapan Juta Rupiah) yang akan dilakukan melalui transfer/pemindahbukuan pada tanggal 15 Maret 2021. Pembayaran Rp 5.000.000,-(Lima Juta Rupiah) telah dilakukan pada tanggal 27 Januari 2021 ke rekening istri PENGGUGAT namun karena salah transfer.

21.2. Dalam Pasal 3 (tiga) Perjanjian pengembalian uang juga telah disepakati apabila terjadi keterlambatan pembayaran di setiap termin waktu yang ditetapkan, maka TERGUGAT II setuju dikenakan denda sebesar Rp 500.000,-(Lima Ratus Ribu Rupiah) per hari.

22. Bahwa pada jatuh tempo pembayaran termin I tanggal 05 Maret 2021, PENGGUGAT mengingatkan dan menunggu pembayaran, akan tetapi TERGUGAT II tidak melakukan pembayaran atau Ingkar Janji. Kemudian selanjutnya pada jatuh Tempo termin II tanggal 15 Maret 2021, TERGUGAT juga tidak melakukan pembayaran atau Ingkar Janji;

23. Bahwa PENGGUGAT telah berkali kali mengingatkan TERGUGAT II untuk melaksanakan janjinya melalui alat komunikasi aplikasi *WhatsApp* (WA) dan telepon, namun hingga gugatan ini dilayangkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, TERGUGAT II belum melakukan pembayaran;

24. Bahwa oleh karena Para TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pengembalian uang sesuai Perjanjian kepada PENGGUGAT, walau telah dilakukan Teguran (*Somasi*) oleh kuasanya, hal ini membuktikan bahwa Para TERGUGAT telah lalai atau ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap PENGGUGAT, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan *Pasal 1238 KUH Perdata*, yang berbunyi sebagai berikut:

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 7 dari 36.



25. Bahwa akibat perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang telah dilakukan oleh Para TERGUGAT, telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT, dan sepatutnya Para TERGUGAT menggantinya kepada Penggugat, sebagaimana dimaksud *Pasal 1244 dan Pasal 1243 KUH Perdata*.

Pasal 1244 KUH Perdata menyatakan:

"Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya."

Pasal 1243 KUH Perdata juga menyatakan:

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.

Oleh karenanya sah menurut hukum, PENGUGAT berhak menuntut Para TERGUGAT untuk membayar ganti rugi materiil maupun immaterial – *vide Pasal 1243 KUH Perdata*, sebagaimana diuraikan dibawah ini:

KERUGIAN MATERIL (POKOK)

1. Dana yang telah disetor PENGUGAT Kepada Para TERGUGAT keseluruhannya sebesar = Rp 123.000.000,- (*Seratus Dua Puluh Tiga Juta Rupiah*).
2. PENGUGAT telah menggunakan Jasa Advokat untuk mengurus perkara ini dan telah dibayar diawal sebesar = Rp 20.000.000,- (*Dua Puluh Juta Rupiah*).
3. Biaya dan Ongkos yang dikeluarkan PENGUGAT mengurus persoalan ini agar mendapatkan hak haknya dari PARA TERGUGAT sejak sebelum menggunakan jasa advokat datang dari Tanjung Priuk, Jakarta Utara ke Depok (alamat PARA TERGUGAT) selama dua tahun dapat ditaksir sebesar Rp 15.000.000,- (*Lima Belas Juta Rupiah*).
4. Rumah yang seharusnya bisa disewakan/ditempati PENGUGAT terhitung sejak seharusnya selesai dibangun dan diserahkan

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.

Halaman 8 dari 36.



kepada PENGGUGAT sejak bulan Maret 2019 sampai dengan bulan Mei 2021 yaitu 25 Bulan.

Jadi 25 Bulan x Rp.1.000.000,-/bulan = Rp 25.000.000,-(*Dua Puluh Tiga Juta Rupiah*).

Jadi Rp 123.000.000,+ Rp 20.000.000,+ Rp 15.000.000, + Rp 25.000.000, = Rp 183.000.000.

Maka, jumlah Kerugian Pokok sebesar = Rp 183.000.000,-
(Terbilang : *Seratu Delapan Puluh Tiga Juta Rupiah*).

KERUGIAN BUNGA atau DENDA

Bahwa dalam Surat Perjanjian Pengembalian Uang tanggal 26 Februari 2021, telah disepakati denda (dwangsom) Rp 500.000,-(Lima Ratus ribu rupiah) per hari apabila TERGUGAT II tidak melakukan pembayaran sesuai termin waktu yang ditentukan. Faktanya TERGUGAT II tidak melakukan pembayaran sesuai waktu yang ditentukan dan hingga Gugatan didaftarkan ke Pengadilan Negeri Depok.

Terhitung tidak bayar sejak termin I tanggal 06 Maret 2021 bila dihitung berjalan sampai dengan 10 Juni 2021 berjumlah 96 hari, maka dengan estimasi waktu gagal bayar hingga tanggal 10 Juni 2021 atau 96 hari dapat dihitung sebagai berikut:

- 96 hari x Rp 500.000, = Rp 48.000.000,- (Terbilang : *Tiga puluh delapan juta Rupiah*)

Bila dijumlah kerugian Materil dan Kerugian Bunga/Denda:

Rp 183.000.000, + Rp 48.000.000 = Rp.231.000.000,-(Terbilang = *Dua Ratus Tiga Puluh Satu Juta Rupiah*).

KERUGIAN IMATERILL

Bahwa akibat perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) PARA TERGUGAT selama kurang lebih 2 (dua) tahun ini, PENGGUGAT telah banyak kehilangan waktu, pekerjaan yang tertunda, trauma membeli rumah dan pikiran PENGGUGAT Terkurus banyak karena “kelalaian/Janji Palsu” Para TERGUGAT, hal mana apabila dinilai dengan uang adalah setara dan patut ditetapkan sebesar Rp. 500.000.000,- (*Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*).

Bahwa dengan demikian seluruh kerugian yang diderita PENGGUGAT akibat perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) Para TERGUGAT selama 2 (dua) tahun ini adalah sebesar:



Kerugian Pokok dan Biaya	= Rp 183.000.000,-
Kerugian Bunga Uang	= Rp 48.000.000,-
Kerugian Immateril	= Rp 500.000.000, +
Jumlah Total	= Rp 731.000.000,-

Terbilang : (Tujuh Ratus Tiga Puluh Satu Juta Rupiah).

Menurut Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1987, ada 4 (empat) macam seorang debitur yang dianggap wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) antara lain:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

- Bahwa terhadap wanprestasi/Ingkar Janji yang telah dilakukan oleh Para TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGUGAT, maka dengan ini PENGUGAT memohon agar yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi/ Ingkar Janji;
- Bahwa, berdasarkan pasal 1239 dan 1131 KUHPerdara, agar gugatan ini tidak *illusonir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha PARA TERGUGAT untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PENGUGAT mohon agar dapat diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Tanah dan rumah milik TERGUGAT II yang terletak di Jl. Benda 02, Rt 006/Rw 005, Kampung Benda Barat, Kelurahan Cipayung, Kec Cipayung, Depok, Jawa Barat, rumah milik Bapak SYARIFUDIN/Ketua RW 005 (Penampung Dana dari PENGUGAT) yang merupakan Komisaris Utama PT. Qlay Bangun Jaya dan Rumah yang dipesan PENGUGAT di Kavling Yayasan No 16 di kampung Benda Barat Rt 005/ Rw 005, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat;
- Bahwa PENGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada jawaban dan atau upaya keberatan dari PARA TERGUGAT;
- Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,- (Lima

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 10 dari 36.



Juta Rupiah) sehari yang harus dibayar PARA TERGUGAT apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Pengadilan Negeri Depok agar berkenan untuk memutuskan:

DALAM PETITUM

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para TERGUGAT telah melakukan Ingkar Janji atau *Wanprestasi*;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebidang tanah dan bangunan Milik Bapak Syarifudin/Tergugat II yang terletak di Jl. Benda 02, Rt 006/Rw 005, Kampung Benda Barat, Kelurahan Cipayung, Kec Cipayung, Depok, Jawa Barat rumah milik Bapak SYARIFUDIN/Ketua RW 005;
4. Menghukum TERGUGAT Untuk Menyerahkan (*Livering*) unit Rumah beserta Surat Sertifikat Hak Milik tanah dan bangunannya atas nama SINGGIH AGUNG LAKSONO kepada PENGGUGAT atas kepemilikan rumah yang berada di Kavling Yayasan No. 16 di kampung Benda Barat Rt 005/ Rw 005, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat;
5. Menghukum Para TERGUGAT mengganti biaya kerugian materil dan kerugian immateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp 731.000.000,- (*Tujuh Ratus Tiga Puluh Satu Juta Rupiah*);
6. Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,- (Lima Juta rupiah) setiap hari bila PARA TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum keberatan, banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya dari Para TERGUGAT (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);
9. Memerintahkan kepada Para TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 11 dari 36.



SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang patut dan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Kuasanya serta para Tergugat dan Kuasanya masing-masing menghadap;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr. EKO JULIANTO, S.H.,M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Depok, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Juli 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah pula ditempuh upaya mediasi sukarela, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk RAMON WAHYUDI, S.H.,M.H. salah satu Hakim Pemeriksa Perkara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 September 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa gugatan Penggugat Obscuur Libel, karena adanya ketidakjelasan dasar hukum gugatan, adanya ketidakjelasan dalam perincian Petitum gugatan serta posita dan petitum gugatan tidak relevan dan atau saling bertentangan;
2. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara jelas batas-batas objek rumah yang dimaksud;
3. Bahwa TERGUGAT masih memiliki Prestasi kepada TERGUGAT I berupa sisa pembayaran rumah sebesar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah) sebagaimana dijelaskan dalam Posita PENGGUGAT point 12 halaman 4 (empat);

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 12 dari 36.



4. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak menarik menarik BPN Depok sebagai pihak karena dalam hal ini sebagai otoritas Pertanahan yang menerbitkan Sertipikat pihak sebagaimana petitum point 4 halaman 12 dan saudara AZHAR sebagai turut tergugat sebagaimana posita point 8 halaman 3 (tiga);
5. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat nomor 8 (delapan) halaman 3 tidak jelas dan susah dipahami oleh Tergugat, bagaimana Penggugat menyatakan Bahwa pada saat pembayaran ke tiga pada tanggal 18 November 2018 tersebut Tergugat membuat Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, Tergugat I sebagai pihak pertama/penjual diwakili oleh bapak AZHAR sedangkan PT.QLAY BANGUN JAYA, berdiri pada tanggal 18 Februari 2019 berdasarkan akta pendirian Nomor.05 dihadapan Notaris EDDY HARYADI, SH.,M.Kn., bahwa TERGUGAT I merupakan Direktur PT. QLAY BANGUN JAYA dan TERGUGAT II merupakan Komisaris PT. Q-LAY BANGUN JAYA karena sesuai dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007 yang berhak mewakili Perusahaan di luar dan di dalam Pengadilan adalah Direksi, sehingga jika dalam gugatan ini Tergugat I yang dimaksud adalah Sdr. AZHAR maka patutlah Gugatan Penggugat dikatakan *Error in Persona* dan *Obscuur Libel*;
6. Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi Tergugat di atas, oleh karenanya Petitum Penggugat tidak jelas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan gugatan *kabur (Obscuur Libel)* dan tidak jelas atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERGUGAT I merupakan Direktur PT. QLAY BANGUN JAYA dan TERGUGAT II merupakan Komisaris PT. Q-LAY BANGUN JAYA berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. QLAY BANGUN JAYA Nomor.05 tanggal 18 Februari 2019, yang dibuat dihadapan Notaris EDDY HARYADI, SH.,M.Kn., PT. QLAY BANGUN JAYA beralamat di RUKO Pertokoan Jl.Sawangan Permai, Sawangan Baru, Kecamatan Sawangan, Depok; (Bukti-T1);
2. Bahwa PT.QLAY BANGUN JAYA, berdiri pada tanggal 18 Februari 2019 berdasarkan akta pendirian Nomor.05 dihadapan Notaris EDDY HARYADI, SH.,M.Kn., ;
3. Bahwa sebelumnya dalam POSITA yang disampaikan PENGGUGAT dalam gugatan nya (point 8) menyampaikan sebagai berikut "bahwa,

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 13 dari 36.



pada tanggal 18 November 2018 Tergugat membuat Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, Tergugat I sebagai pihak pertama/penjual diwakili oleh bapak AZHAR dan Penggugat sebagai pihak kedua/pembeli diwakili oleh istri Penggugat, Sedangkan pada tanggal dan tahun yang disampaikan PENGGUGAT diatas PT.QLAY BANGUN JAYA belum berdiri;

4. Bahwa TERGUGAT I yang dimaksud oleh PENGGUGAT apakah Sdr. AZHAR atau Sdr. ANWAR RASID sebagai Direksi yang sah PT. QLAY BANGUN JAYA yang berdiri pada tanggal 18 Februari 2019 berdasarkan akta Pendirian Nomor. 05 yang dibuat dihadapan Notaris EDDY HARYADI., SH.M.Kn, karena sesuai dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007 yang berhak mewakili Perusahaan di luar dan di dalam Pengadilan adalah Direksi, sehingga jika dalam gugatan ini Tergugat I yang dimaksud adalah Sdr. AZHAR maka patutlah Gugatan Penggugat dikatakan Error in Persona dan *Obscur Libel*;
5. Bahwa setelah TERGUGAT I mengadakan pengecekan terhadap transaksi – transaksi yang terjadi serta menanyakan kepada TERGUGAT II Sdr. SYARIFUDIN, yang sekarang menjadi Komisaris PT. QLAY BANGUN JAYA, bahwa pada:
 - a. Tanggal 28 Desember 2017, sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah)
 - b. Tanggal 01 Januari 2018, sebesar Rp.86.000.000,- (delapan puluh enam juta rupiah)
 - c. Tanggal 18 November 2018, sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)
 - d. Tanggal 08 Maret 2019, sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah).

Sehingga total keseluruhan dana/uang yang transfer ke rekening Sdr.SYARIFUDIN sebesar Rp.123.000.000,- (seratus dua puluh tiga juta rupiah) pada periode Desember 2017 sampai 08 Maret 2019;

6. Bahwa PENGGUGAT masih memiliki Prestasi kepada TERGUGAT I berupa sisa pembayaran rumah sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) sebagaimana dijelaskan dalam posita penggugat point. 12 halaman 4 (empat);
7. Bahwa yang diketahui TERGUGAT I dan TERGUGAT II transaksi jual beli rumah yang berlokasi di kavling Yayasan No. 16 terjadi antara

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 14 dari 36.



PENGGUGAT dengan Sdr. AZHAR yang saat ini sudah tidak bekerja lagi di PT. Q-LAY BANGUN JAYA;

8. Bahwa yang diketahui oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, kewajiban PENGGUGAT masih ada kekurangan pembayaran sebesar RP.7.000.000,- (tujuh juta rupiah) hal ini didasari oleh informasi mengenai jual beli dengan skema PROMO dengan menggunakan metode secara Cash Bertahap atas pembelian rumah dua lantai di kavling Yayasan No. 16, seharga Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah);
9. Bahwa yang diketahui oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, belum dilakukannya pembatalan terhadap Jual Beli rumah di Yayasan No. 16, sehingga Tergugat I tidak bisa menjual dan mengalihkan kepada orang lain;
10. Bahwa yang diketahui oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, karena belum adanya Surat Pengajuan Pembatalan oleh Penggugat tersebut pihak QLAY BANGUN JAYA tidak bisa menjual kepada pihak lain karena masih terikat kepada Surat Perjanjian Beli Rumah, sedangkan dana yang di bayarkan telah di gunakan untuk melakukan pembebasan lahan serta pembangunan oleh pihak QLAY BANGUN JAYA sedangkan pembayaran dari PENGGUGAT masih menyisahkan sebesar RP.7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
11. Bahwa TERGUGAT I berpendapat bahwa Sdr.AZHAR yang pada saat itu melakukan transaksi dengan PENGGUGAT patut juga dihadirkan sebagai PIHAK dalam gugatan Wanprestasi ini agar terang dan jelas nya suatu peristiwa hukum;
12. Bahwa TERGUGAT I bersedia mengembalikan dana yang sudah atau telah masuk sebagai refund **apabila** trasaksi jual beli yang terjadi menggunakan rekening PT.QLAY BANGUN JAYA;
13. Bahwa dalam bagian POSITA point 8 halaman 11 gugatan PENGGUGAT yang menyatakan peletakan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Benda 02, No.72 RT.006/RW.005, Kampung Benda Barat, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Depok, yang di nyatakan oleh PENGGUGAT adalah milik TERGUGAT II adalah suatu hal yang tidak berdasar, karena tanah dan bangunan tersebut bukan milik dari TERGUGAT II dan juga tanah dan bangunan tersebut juga bukan milik dan/atau harta dari PERSEROAN TERGUGAT I (PT.QLAY BANGUN JAYA);

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 15 dari 36.



14. Bahwa untuk proses pensertifikatan tanah sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 *junto* Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 memerlukan waktu 98 hari untuk BPN menerbitkan Sertipikat Hak Milik setelah semua syarat administrasi dipenuhi;

15. Bahwa TERGUGAT I dengan itikad baik pada prinsipnya dapat memahami permintaan PENGGUGAT untuk pembatalan pembelian rumah, sebagaimana surat somasi kuasa hukum penggugat no. Ref. No. 010/Som.Pdt/QL/HPP/II/2021 tertanggal 12 Februari 2021 bahkan tanpa ada denda pinalti pembatalan, hal mana rumah yang sudah PENGGUGAT beli yang saat ini sudah terbangun dan sudah dilakukan serah terima kunci;

16. Bahwa sesuai SOP / Prosedur PT. QLAY BANGUN JAYA untuk setiap proses Pembatalan Pembelian Rumah perlu adanya persetujuan dokumen pembatalan pembelian rumah dari konsumen, hal mana dibutuhkan agar TERGUGAT I dapat menjual kembali rumah pesanan PENGGUGAT yang sudah dibatalkan guna mengembalikan uang klien rekan sebelumnya;

17. Bahwa atas permintaan pembatalan pembelian rumah oleh PENGGUGAT, TERGUGAT II sudah mengembalikan sejumlah uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ke rekening BCA atasnama RIZKY ANDRIYANI pada tanggal 27 Januari 2021 dan sudah dikonfirmasi kepada PENGGUGAT;

18. Bahwa dapat TERGUGAT I jelaskan bahwa, TERGUGAT I memiliki itikad baik untuk menyelesaikan dan membayar uang yang sudah masuk sebesar Rp.118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah) sepanjang PENGGUGAT dapat membuktikan bahwa uang yang ditrasfer tersebut masuk kedalam rekening PT.QLAY BANGUN JAYA;

Maka berdasarkan uraian Jawaban yang dikemukakan tersebut diatas, dengan ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT kabur atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

DALAM HAL POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak seluruhnya;

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 16 dari 36.



2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak melakukan perbuatan Ingkar janji (wanprestasi) seperti apa yang telah di dalilkan PENGUGAT dalam Gugatan nya;
3. Menolak segala dalil - dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dan atau apabila Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor : 141/Pdt.G/2021/PN.Dpk berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya atau Ex Aquo Et Bono.

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi (keberatan), maka eksepsi tersebut akan dipertimbangkan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat Obscuur Libel, karena adanya ketidakjelasan dasar hukum gugatan, adanya ketidakjelasan dalam perincian Petitum gugatan serta posita dan petitum gugatan tidak relevan dan atau saling bertentangan;
- Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara jelas batas-batas objek rumah yang dimaksud;
- Bahwa TERGUGAT masih memiliki Prestasi kepada TERGUGAT I berupa sisa pembayaran rumah sebesar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah) sebagaimana dijelaskan dalam Posita PENGUGAT point 12 halaman 4 (empat);
- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak menarik menarik BPN Depok sebagai pihak karena dalam hal ini sebagai otoritas Pertanahan yang menerbitkan Sertipikat pihak sebagaimana petitum point 4 halaman 12 dan saudara AZHAR sebagai turut tergugat sebagaimana posita point 8 halaman 3 (tiga);

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 17 dari 36.



- Bahwa dalam posita gugatan Penggugat nomor 8 (delapan) halaman 3 tidak jelas dan susah dipahami oleh Tergugat, bagaimana Penggugat menyatakan Bahwa pada saat pembayaran ke tiga pada tanggal 18 November 2018 tersebut Tergugat membuat Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, Tergugat I sebagai pihak pertama/penjual diwakili oleh bapak AZHAR sedangkan PT.QLAY BANGUN JAYA, berdiri pada tanggal 18 Februari 2019 berdasarkan akta pendirian Nomor.05 dihadapan Notaris EDDY HARYADI, SH.,M.Kn., bahwa TERGUGAT I merupakan Direktur PT. Q-LAY BANGUN JAYA dan TERGUGAT II merupakan Komisaris PT. Q-LAY BANGUN JAYA karena sesuai dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007 yang berhak mewakili Perusahaan di luar dan di dalam Pengadilan adalah Direksi, sehingga jika dalam gugatan ini Tergugat I yang dimaksud adalah Sdr. AZHAR maka patutlah Gugatan Penggugat dikatakan Error in Persona dan Obscuur Libel;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi atau keberatan, telah diatur dalam Pasal 136 HIR yang menegaskan bahwa *"Tangkisan yang sekiranya hendak diajukan oleh tergugat, kecuali tentang Pengadilan tidak berwenang, tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara"*;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi pada angka 1 bahwa gugatan Penggugat Obscuur Libel, karena adanya ketidakjelasan dasar hukum gugatan, adanya ketidakjelasan dalam perincian Petitum gugatan serta posita dan petitum gugatan tidak relevan dan atau saling bertentangan, maka Majelis berpendapat bahwa setelah mencermati dalil posita dan petitum gugatan aquo, maka sudah jelas dasar hukum dalam gugatan yaitu gugatan wanprestasi, lalu uraian peristiwa yang menjadi dasar gugatan pun telah diuraikan dengan jelas, namun terhadap adanya petitum dengan posita yang saling bertentangan atau tidak relevan, maka Majelis sekaligus akan pertimbangkan dalam pokok perkara. Oleh karenanya terhadap dalil eksepsi tersebut tidaklah beralasan sehingga patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil eksepsi angka 2 bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara jelas batas-batas objek rumah yang dimaksud, maka Majelis berpendapat bahwa setelah mencermati dalil pokok

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 18 dari 36.



gugatan Penggugat maka pokok gugatan aquo bukanlah mempersoalkan tentang sengketa kepemilikan atas tanah, melainkan sengketa wanprestasi terkait pembelian 1 (satu) unit rumah antara Penggugat dengan para Tergugat, sehingga dengan hanya mencantumkan alamat atau lokasi tanah atau rumah yang menjadi objek jual beli, namun tidak mencantumkan batas-batas tanah pada objek jual beli, maka tidak menjadikan gugatan menjadi kabur atau tidak jelas. Sehingga terhadap dalil eksepsi tersebut tidaklah beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa untuk dalil eksepsi pada angka 3 bahwa Tergugat masih memiliki Prestasi kepada TERGUGAT I berupa sisa pembayaran rumah sebesar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah) sebagaimana dijelaskan dalam Posita PENGUGAT point 12 halaman 4 (empat). Dan pada dalil eksepsi tersebut dinyatakan bahwa Tergugat masih memiliki Prestasi kepada Tergugat I berupa sisa pembayaran rumah sebesar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah), namun setelah mencermati kembali dalil tersebut, ada ketidakjelasan tentang pihak mana yang dimaksud masih memiliki prestasi kepada Tergugat I, apakah Penggugat ataukah Tergugat, sedangkan yang bersengketa dalam perkara aquo adalah Penggugat dengan para Tergugat. Dan karenanya setelah diteliti kembali pada duplik untuk materi eksepsi yang sama, apakah ada perbaikan/perubahan redaksi terkait pihak mana yang dimaksud, apakah Tergugat atau Penggugat, namun redaksi yang tertulis juga sama yaitu Tergugat. Dan begitupun pada posita Penggugat point 12 halaman 4 (empat), sebagaimana yang ditunjuk oleh dalil eksepsi tersebut, ternyata pihak yang memiliki prestasi yang dimaksud adalah Penggugat. Sehingga walaupun ada kesalahan ketik (*Critical error*), tapi oleh pihak Tergugat tidak ada perbaikan (*renvoi*) yang disampaikan didepan persidangan. Sehingga dengan ketidakjelasan pihak yang dimaksud pada eksepsi tersebut, maka terhadap eksepsi tersebut patutlah untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalil eksepsi pada angka 4 bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak menarik menarik BPN Depok sebagai pihak karena dalam hal ini sebagai otoritas Pertanahan yang menerbitkan Sertipikat pihak sebagaimana petitum point 4 halaman 12 dan saudara AZHAR sebagai turut tergugat sebagaimana posita point 8 halaman 3 (tiga), maka Majelis berpendapat bahwa terkait kedudukan Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak dalam gugatan, telah dijelaskan dalam Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada Rumusan Hukum Kamar Perdata

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 19 dari 36.



Umum, memberikan pedoman bahwa kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak antara lain: 1). Jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, ATAU 2). Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak. Selanjutnya setelah Majelis meneliti dan mencermati dalil gugatan pokok aquo, maka menurut hemat Majelis, kedudukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Depok tidaklah urgent untuk didudukkan sebagai pihak dalam perkara aquo. Dan terhadap posisi AZHAR yang disebutkan dalam gugatan, menurut hemat Majelis telah masuk materi pokok perkara yang akan dipertimbangkan bersama dengan pokok perkara. Oleh karenanya terhadap dalil eksepsi tersebut patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa untuk dalil eksepsi para Tergugat pada angka 5, dan setelah Majelis mencermati pokok eksepsi tersebut, maka menurut hemat Majelis bahwa pokok eksepsi tersebut telah masuk materi pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan bersama dengan pokok perkara. Dengan demikian terhadap dalil eksepsi tersebut patutlah untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat melakukan pemesanan 1 (satu) unit rumah kavling dua lantai kepada Tergugat I pada tanggal 28 Desember 2017, yang terletak daerah Kampung Benda Barat RT 005/RW 005, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat, yang berlokasi di Kavling Yayasan No. 16 luas tanah 30 m2 (tiga puluh meter persegi) dengan harga senilai Rp 130.000.000,-(seratus tiga puluh juta rupiah) metode pembayaran cas bertahap, dengan menggunakan rekening Tergugat II yang sebagai Komisaris Utama PT. Qlay Bangun Jaya sebagai "penampung dana penggugat", yaitu rekening Bank Mandiri no. 157-00-0604551-3, Rekening Bank Negara Indonesia (BNI) No. 039-558-3116, rekening Bank Central Asia (BCA) No. 7151-067-224;
- Bahwa pada saat pemesanan rumah tersebut, penggugat membayar uang booking atau tanda jadi sebesar Rp 5.000.000,-(lima juta rupiah) yang dibayar secara tunai kepada Tergugat I, pembayaran tersebut telah dibuatkan kwitansi pembayaran atau penerimaannya oleh Tergugat I;

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 20 dari 36.



- Bahwa kemudian pada tanggal 01 Januari 2018, penggugat kembali melakukan pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp.86.000.000,- (delapan puluh enam juta rupiah), dilakukan secara tunai dan telah dibuatkan kwitansi pembayaran atau penerimaannya oleh Tergugat I;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 18 November 2018, Penggugat kembali melakukan pembayaran secara transfer kepada Tergugat I sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), ke rekening milik Tergugat II. pembayaran sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) dilakukan oleh penggugat ke rekening Bank Mandiri No.157-00-0604551-3 A/n. Syarifudin / Tergugat II, kemudian pembayaran sebesar Rp 19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) ke rekening Bank BCA no 7151-067-224 a/n Syarifudin / Tergugat II, pembayaran transfer ke rekening milik Tergugat II tersebut sesuai dengan permintaan Tergugat I, lalu pembayaran Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ini telah dibuatkan kwitansi pembayarannya oleh Tergugat I;
- Bahwa pada saat pembayaran ke tiga pada tanggal 18 november 2018 tersebut, tergugat membuat "surat perjanjian jual beli rumah". Tergugat I sebagai pihak pertama/penjual diwakili oleh bapak azhar, dan penggugat sebagai pihak kedua/pembeli diwakili oleh istri penggugat ibu rizky andriyani. surat perjanjian tersebut telah ditanda tangani istri Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa dalam "surat perjanjian jual beli rumah", Tergugat I berjanji untuk menyelesaikan pembangunan rumah yang dipesan penggugat selama 3 (tiga) bulan. harga rumah tersebut juga sudah termasuk biaya balik nama alas hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik (Shm), instalasi pemasangan mesin air sumur bor, instalasi listrik 900 watt;
- Bahwa pada bulan Februari tahun 2019 tiga bulan setelah ditandatangani surat perjanjian jual beli rumah, penggugat menanyakan perkembangan pembangunan rumah kepada Tergugat I, akan tetapi rumah belum selesai dan masih proses pembangunan;
- Bahwa pada tanggal 08 Maret 2019 atas permintaan Tergugat I, penggugat melakukan pembayaran sebesar Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah). dengan transfer ke rekening Bank BNI No.039-558-3116 a/n Syarifudin/Tergugat II, pelunasan akan dilakukan saat surat sertifikat hak milik atas nama Penggugat diserahkan;
- Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran dengan nilai total Rp 123.000.000,- (seratus dua puluh tiga juta rupiah) kepada para Tergugat

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 21 dari 36.



atau 95% (sembilan puluh lima persen) dari harga rumah. pembayaran sisanya sebesar Rp 7.000.000,-(tujuh juta rupiah) akan dilakukan setelah rumah selesai dibangun dan serah terima surat sertifikat hak milik atas nama Penggugat;

- Bahwa beberapa bulan kemudian setelah pembayaran tanggal 08 Maret 2019, penggugat kembali menanyakan perihal kapan akan dilakukan serah terima surat sertifikat hak milik Penggugat dan rumah yang dibeli dari Tergugat I, tetapi Tergugat tidak dapat memberikan kepastian sehingga membuat penggugat mulai merasa khawatir;
- Bahwa selama dua tahun berlalu para Tergugat belum menyerahkan unit rumah dan surat sertifikat hak milik atas pembelian rumah a quo. penggugat kesulitan memperoleh hak haknya dari para tergugat;
- Bahwa pada tanggal 12 Januari 2021, Penggugat melalui team kuasa hukumnya mendatangi dan bertemu dengan Tergugat II untuk menanyakan dan meminta pertanggungjawaban para Tergugat, lalu Tergugat II memberikan jawaban belum dapat memberikan surat sertifikat hak milik penggugat atas pembelian rumah aquo karena tanah kavling yayasan yang sebahagian dijual kepada penggugat belum lunas kepada pemilik tanah (pihak lain) dan tanah tersebut belum sepenuhnya milik Tergugat I, lalu Tergugat II kembali berjanji akan memberikan surat kepemilikan kepada Penggugat pada bulan Mei 2021, akan tetapi janji Tergugat II hanya mengulur- ulur waktu seperti janji janji sebelumnya yang tidak pernah ditepati;
- Bahwa kuasa hukum Penggugat meminta para Tergugat mengembalikan saja uang (*refund*) penggugat yang telah masuk, dan secara lisan kuasa hukum Penggugat memberikan kuasa atau hak kepada para Tergugat untuk menjual kembali rumah kavling yayasan No. 16 tersebut kepada pembeli/orang lain. permintaan kuasa hukum penggugat tersebut saat itu disambut baik dan disetujui oleh tergugat II dan berjanji akan mengembalikan uang penggugat akhir bulan Januari tepatnya pada tanggal 25 Januari 2021;
- Bahwa saat jatuh tempo pembayaran pada tanggal 25 Januari 2021, penggugat menunggu pembayaran sesuai janji tergugat II, akan tetapi tidak ada pembayaran, sampai dengan beberapa kali Tergugat II berjanji akan melakukan pembayaran namun tidak ditepati;
- Bahwa pada tanggal 27 Februari 2021, Tergugat II melakukan kesalahan pembayaran sebesar Rp 5.000.000,-(lima juta rupiah). pembayaran yang

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 22 dari 36.



seharusnya kepada orang lain namun di transfer ke rekening istri penggugat, akan tetapi kesalahan transfer tersebut disepakati akan dikurangi dari nilai total pengembalian uang kepada Penggugat;

- Bahwa oleh karena para tergugat selalu ingkar janji kepada penggugat, maka pada tanggal 11 Februari 2021 dan 17 Februari 2021, Penggugat melalui kuasanya melayangkan surat somasi pertama dan kedua kepada para Tergugat untuk segera melaksanakan janjinya memberikan unit rumah beserta sertifikat hak milik rumah yang dibeli penggugat akan tetapi tidak mendapat tanggapan;
- Bahwa pada tanggal 20 februari 2021, kuasa hukum Penggugat menerima surat tanggapan dari kuasa hukum para Tergugat. tanggapan tersebut berupa undangan kepada kuasa penggugat untuk bertemu dan membahas pembatalan rumah aquo, dan kemudian pada hari Jumat, tanggal 26 Februari 2021, kuasa hukum Penggugat dan Tergugat II (sekaligus mewakili Tergugat I) melakukan pertemuan sekaligus menandatangani surat perjanjian pengembalian uang, dan materi surat perjanjian pengembalian uang tersebut telah dibaca dan disepakati kedua belah pihak dimana Tergugat II akan melakukan pembayaran kepada Penggugat dalam dua termin waktu;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut;

- Bahwa Tergugat I adalah Direktur PT. Qlay Bangun Jaya, sedangkan Tergugat II adalah Komisaris PT. Qlay Bangun Jaya;
- Bahwa Penggugat telah melakukan pemesanan kepada Tergugat I, berupa 1 (satu) unit rumah kavling dua lantai pada tanggal 28 Desember 2017, yang terletak daerah Kampung Benda Barat RT 005/RW 005, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat, yang berlokasi di Kavling Yayasan No. 16 luas tanah 30 M² (tiga puluh meter persegi) dengan harga Rp.130.000.000,-(seratus tiga puluh juta rupiah), dengan skema promo sehingga metode pembayaran dengan cara cash bertahap;
- Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat II dengan metode transfer, dengan rincian sebagai berikut:
 - o Tanggal 28 Desember 2017, sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);
 - o Tanggal 01 Januari 2018, sejumlah Rp.86.000.000,- (delapan puluh

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 23 dari 36.



enam juta rupiah);

- o Tanggal 18 November 2018, sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- o Tanggal 08 Maret 2019, sejumlah Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah);

Sehingga total keseluruhan dana/uang yang telah diterima oleh Tergugat II adalah sejumlah Rp.123.000.000,-(seratus dua puluh tiga juta rupiah);

- Bahwa masih tersisa pembayaran yang belum diserahkan Penggugat kepada para Tergugat adalah sejumlah Rp.7.000.000,-(tujuh juta rupiah);
- Bahwa sdr. AZHAR saat ini sudah tidak bekerja lagi di PT. Qlay Bangun Jaya;
- Bahwa 1 (satu) unit rumah yang dipesan oleh Penggugat, sudah selesai dibangun oleh para Tergugat namun belum diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat II sudah mengembalikan uang sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah para Tergugat telah melakukan wanprestasi, karena tidak menyerahkan 1 (satu) unit rumah kavling dua lantai sebagaimana yang telah diperjanjikan, yang terletak di daerah Kampung Benda Barat RT 005/RW 005, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat, yang berlokasi di Kavling Yayasan No. 16, yang sebelumnya telah dipesan oleh Penggugat tanggal 28 Desember 2017, dan telah dibayar dengan metode cash bertahap;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok sengketa tersebut, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang apakah pembayaran oleh Penggugat untuk pemesanan rumah dengan cara cash bertahap, adalah dilakukan melalui rekening PT. Qlay Bangun Jaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa telah pula dilaksanakan Pemeriksaan Setempat (*Descente*) terhadap tanah yang menjadi objek sengketa pada hari Jumat tanggal 15 Oktober 2021, yang hasil selengkapanya dari Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 24 dari 36.



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk elektronik NIK 3172021405930002 atas nama SINGGIH AGUNG LAKSONO, yang dikeluarkan oleh Provinsi DKI Jakarta, Jakarta Utara tanggal 07-02-2012, diberi tanda P-1;
2. Fotocopi Kwitansi bertanggal 28 Desember 2017, yang pokoknya menerangkan telah terima dari SINGGIH AGUNG LAKSONO, uang sejumlah lima juta rupiah, untuk pembayaran booking/tanda jadi pembayaran satu unit rumah yang berlokasi di benda barat Kav.16 RT 05/05, berstempel Qlay Properti, diberi tanda P-2;
3. Fotocopi Kwitansi bertanggal 1 Januari 2018, yang pokoknya menerangkan telah terima dari SINGGIH AGUNG LAKSONO, uang sejumlah delapan puluh enam juta rupiah, untuk pembayaran tanda jadi pembayaran satu unit rumah yang berlokasi di benda barat bid. IX Kav.16 RT 05/05, berstempel Qlay Properti ditanda tangani Marketing Deka Saputra, diberi tanda P-3;
4. Fotocopi Kwitansi bertanggal 18 November 2018, yang pokoknya menerangkan telah terima dari SINGGIH AGUNG LAKSONO, uang sejumlah dua puluh juta rupiah, untuk pembayaran DP lanjutan 1 unit unit rumah yang berlokasi di Yayasan No.16, berstempel Qlay Properti ditanda tangani AZHAR, diberi tanda P-4;
5. Fotocopi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah yang berlokasi di Kavling Yayasan No. 16, AZHAR sebagai Pihak Pertama / Penjual dengan SINGGIH AGUNG LAKSONO sebagai Pihak Kedua / Pembeli, diberi tanda P-5;
6. Fotocopi Kwitansi Qlay Group / Qlay Property bertanggal 08 Maret 2019, bahwa telah terima dari SINGGIH AGUNG LAKSONO, uang sejumlah dua belas juta rupiah, untuk pembayaran lanjutan 1 unit Rumah yang berlokasi di Kavling Yayasan No. 16, diberi tanda P-6;
7. Fotocopi printout Rekening Tahapan BCA Nomor: 1940089561 atas nama Rizky Andriyani, periode November 2018, diberi tanda P-7;
8. Fotocopi Surat dari Bank BNI Cabang Tanjung Priok, keadaan sdr. Singgih Agung Laksono, diberi tanda P-8;
9. Fotocopi Surat Teguran / Somasi I bertanggal 11 Februari 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tim Kuasa Hukum Halomoan Purba & Partner, yang ditujukan kepada PT. Qlay Bangun Jaya Bapak Anwar Rasid dan Bapak Syarifudin, diberi tanda P-9;

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 25 dari 36.



10. Fotocopi Surat Penyelesaian Perkara dengan PT. Qlay Properti, yang ditandatangani oleh Kuasa Hukum Halomoan Purba, SH dengan H. Syarifudin, bertanggal 12-01-2021, diberi tanda P-10;
11. Fotocopi Surat Teguran / Somasi II bertanggal 17 Februari 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tim Kuasa Hukum Halomoan Purba & Partner, yang ditujukan kepada PT. Qlay Bangun Jaya Bapak Anwar Rasid dan Bapak Syarifudin, diberi tanda P-11;
12. Fotocopi Surat Perjanjian Pengembalian Uang, bertanggal 26 Februari 2021, oleh SINGGIH AGUNG LAKSONO sebagai pihak Pertama dengan SYARIFUDIN selaku pihak Kedua, diberi tanda P-12;
13. Fotocopi Surat Teguran / Somasi III bertanggal 25 Maret 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tim Kuasa Hukum Halomoan Purba & Partner, yang ditujukan kepada PT. Qlay Bangun Jaya Up. To: Bapak Syarifudin, diberi tanda P-13;

Bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, dimana setelah dicocokkan dengan aslinya maka bukti-bukti bertanda P-2 sampai dengan P-13 sesuai dengan aslinya, kecuali lampiran bukti P-12 dan bukti P-1 adalah fotocopi dari fotocopi atau aslinya tidak dapat ditunjukkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk elektronik NIK 3674041104810002 atas nama ANWAR RASID, yang dikeluarkan oleh Provinsi Banten Kota Tangerang Selatan tanggal 10-11-2017, diberi tanda TI.TII-1;
2. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk elektronik NIK 3276011401760005 atas nama SYARIFUDIN, yang dikeluarkan oleh Provinsi Jawa Barat Kota Depok tanggal 03-05-2017, diberi tanda TI.TII-2;
3. Fotocopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Qlay Bangun Jaya Nomor 05 tanggal 18 Februari 2019 oleh Notaris Eddy Haryadi, SH.,M.Kn, diberi tanda TI.TII-3;
4. Fotocopi Kwitansi Qlay Group / Qlay Property bertanggal 1 Januari 2018, yang pokoknya menerangkan telah terima dari SINGGIH AGUNG LAKSONO, uang sejumlah delapan puluh enam juta rupiah, untuk pembayaran lanjutan 1 unit rumah yang berlokasi di kavling Yayasan, diberi tanda TI.TII-4;

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 26 dari 36.



5. Fotocopi Kwitansi bertanggal 18 November 2018, yang pokoknya menerangkan telah terima dari SINGGIH AGUNG LAKSONO, uang sejumlah dua puluh juta rupiah, untuk pembayaran DP lanjutan 1 unit unit rumah yang berlokasi di Yayasan No.16, berstempel Qlay Properti ditanda tangani AZHAR, diberi tanda TI.TII-5;
6. Fotocopi Kwitansi Qlay Group / Qlay Property bertanggal 08 Maret 2019, yang pokoknya menerangkan telah terima dari SINGGIH AGUNG LAKSONO, uang sejumlah dua belas juta rupiah, untuk pembayaran lanjutan 1 unit rumah yang berlokasi di kavling Yayasan No. 16, diberi tanda TI.TII-6;
7. Fotocopi Surat Tanggapan Somasi dari Kuasa Hukum Anwar Rasyid dan Syarifudin selaku Pimpinan PT. Qlay Bangun Jaya kepada Advokat Halomoan Purba, SH, bertanggal 15 Februari 2021, diberi tanda TI.TII-7;
8. Fotocopi Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor AHU-0011346.AH.01.01.Tahun 2019 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Qlay Bangun Jaya tanggal 01 Maret 2019, diberi tanda TI.TII-8;

Bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya, maka bukti-bukti bertanda TI.TII-2, TI.TII-3, TI.TII-4, TI.TII-7 dan TI.TII-8, sedangkan bukti bertanda TI.TII-1, TI.TII-5 dan TI.TII-6 adalah fotocopi dari fotocopi atau aslinya tidak dapat ditunjukkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa para Tergugat dipersidangan tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait pokok sengketa bahwa apakah pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat adalah telah diterima oleh para Tergugat dengan menggunakan rekening PT. Qlay Bangun Jaya, maka sebelum mempertimbangkan pokok sengketa tersebut Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan dalil eksepsi para Tergugat tentang kedudukan PT. Qlay Bangun Jaya yang berdiri pada tanggal 18 Februari 2019 berdasarkan Akta Pendirian Nomor 05 dihadapan Notaris EDDY HARYADI, SH.,M.Kn., dengan susunan Pengurus, TERGUGAT I merupakan Direktur PT. QLAY BANGUN JAYA dan TERGUGAT II merupakan Komisaris PT. Q-LAY BANGUN JAYA, yang sesuai dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007, namun perbuatan berupa pemesanan dan

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 27 dari 36.



penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, adalah dilakukan sebelum PT. Qlay Bangun Jaya berdiri atau berbadan hukum, sehingga setelah Majelis mencermati dalil eksepsi tersebut maka yang menjadi pertanyaan bahwa bagaimana perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang yang mewakili perseroan sebelum perseroan berdiri atau sebelum berbadan hukum, apakah perbuatan tersebut adalah sah dan dapat menjadi tanggung jawab direksi atau pengurus setelah perseroan berbadan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, para Tergugat telah mengajukan bukti bertanda TI.TII-3 berupa Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Qlay Bangun Jaya Nomor 05 tanggal 18 Februari 2019 oleh Notaris Eddy Haryadi, SH.,M.Kn, dengan susunan Pengurus: Direktur: ANWAR RASID dan Komisaris: SYARIFUDIN. Selanjutnya dari bukti tersebut apabila dihubungkan dengan fakta persidangan bahwa pemesanan 1 (satu) unit rumah oleh Penggugat dilakukan tanggal 28 Desember 2017 dan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 18 November 2018, yang ternyata bahwa PT. Qlay Bangun Jaya **belum** berbadan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, menyatakan bahwa *"Perbuatan hukum atas nama Perseroan yang belum memperoleh status badan hukum, hanya boleh dilakukan oleh semua anggota Direksi bersama-sama semua pendiri serta semua anggota Dewan Komisaris Perseroan dan mereka semua bertanggung jawab secara tanggung renteng atas perbuatan hukum tersebut"*, selanjutnya pada ayat (3) menyebut bahwa *"Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), karena hukum menjadi tanggung jawab Perseroan setelah Perseroan menjadi badan hukum"*;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat II dengan metode transfer rekening, dengan rincian tanggal 28 Desember 2017, sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), tanggal 01 Januari 2018, sejumlah Rp.86.000.000,- (delapan puluh enam juta rupiah), tanggal 18 November 2018, sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan tanggal 08 Maret 2019, sejumlah Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah), sehingga total keseluruhan dana/uang yang telah diterima oleh Tergugat II adalah sejumlah Rp.123.000.000,- (seratus dua puluh tiga juta rupiah);

Menimbang, bahwa meskipun bukan Tergugat II yang bertanda tangan di bukti P-5 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, melainkan AZHAR yang



dalam jawaban dan duplik para Tergugat dinyatakan bahwa sudah tidak bekerja lagi di PT. Qlay Bangun Jaya, namun Tergugat II yang sebagaimana fakta adalah mengetahui adanya pemesanan rumah tersebut, karena setelah melakukan pengecekan rekening, ternyata telah menerima pembayaran pemesanan untuk pembelian rumah tersebut, dan Tergugat II adalah Komisaris **setelah** PT. Qlay Bangun Jaya berdiri atau berbadan hukum. Dengan demikian berdasarkan Pasal 14 ayat (3) Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, maka perbuatan hukum berupa menerima pesanan 1 (satu) unit rumah dari Penggugat kepada PT. Qlay Bangun Jaya atau Qlay Property, adalah menjadi tanggung jawab PT. Qlay Bangun Jaya *incasu* para Tergugat. Dengan demikian maka telah terbukti pula bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat untuk pemesanan 1 (satu) unit rumah dengan metode pembayaran cash bertahap dengan total sejumlah Rp.123.000.000,- (seratus dua puluh tiga juta rupiah), telah diterima oleh PT. Qlay Bangun Jaya atau Qlay Properti *in casu* para Tergugat, karena sebagaimana bukti surat yang saling bersesuaian yaitu bukti bertanda P-5 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Rumah yang berkop surat Qlay Property, kemudian kwitansi atau kop surat/kwitansi atau yang berstempel dengan logo Qlay Property;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok sengketa bahwa apakah para Tergugat telah melakukan wanprestasi, karena tidak menyerahkan 1 (satu) unit rumah kavling Yayasan No. 16 dua lantai sebagaimana yang telah diperjanjikan, yang terletak di daerah Kampung Benda Barat RT 005/RW 005, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat, yang sebelumnya telah dipesan oleh Penggugat tanggal 28 Desember 2017, padahal Penggugat telah melakukan pembayaran dengan metode cash bertahap;

Menimbang, bahwa menurut R. Subekti bahwa apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi, ia alpa atau lalai atau ingkar janji. Selanjutnya R. Subekti membagi wanprestasi menjadi empat macam, yaitu: 1). Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya; 2). Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; 3). Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; dan 4). Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Selanjutnya menurut R. Subekti bahwa terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman, hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 29 dari 36.



ada empat macam, yaitu: pertama: Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi; kedua: Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian; ketiga: peralihan resiko dan keempat: membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim. Selanjutnya agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi, maka haruslah memenuhi persyaratan yaitu syarat formil dan syarat materil;

Menimbang, bahwa syarat formil yaitu adanya peringatan terlebih dahulu kepada debitur. Dalam kasus wanprestasi, keberadaan somasi atau surat perintah sangat penting. Ini dikarenakan suatu tindakan baru bisa disebut wanprestasi apabila telah ada somasi dari kreditur yang ditujukan kepada debitur. Hal ini sesuai dengan ketentuan di Pasal 1238 KUPerdata: "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bisa perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan." Surat perintah, dalam praktiknya biasa disebut dengan somasi. Kreditur mengirim somasi untuk memperingatkan debitur agar memenuhi isi perjanjian. Jika somasi tidak diindahkan, kreditur bisa menyatakan telah terjadi wanprestasi, dengan mengirim surat kepada debitur;

Menimbang, bahwa terhadap syarat materilnya yaitu sebab terjadinya wanprestasi adanya keadaan memaksa dan kesengajaan berupa: a) kesengajaan adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain. b) Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-5 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Rumah yang berlokasi di Kavling Yayasan No. 16, bertanggal 18 November 2018, yang ditandatangani oleh AZHAR sebagai Pihak Pertama / Penjual (Qlay Property) dengan SINGGIH AGUNG LAKSONO sebagai Pihak Kedua / Pembeli, dengan harga sebesar Rp.130.000.000,-(seratus tiga puluh juta rupiah), dimana harga tersebut sudah termasuk biaya balik nama SHM, Instalasi Pemasangan Mesin Air Sumur Bor, Instalasi Listrik 900 Watt, dan Penjual berjanji untuk menyelesaikan rumah selama 3 (tiga) bulan. Namun sebagaimana posita gugatan Penggugat pada angka 14, bahwa selama dua tahun berlalu pihak Qlay Properti atau PT. Qlay Bangun Jaya *in casu* para Tergugat, belum menyerahkan unit rumah dan surat sertipikat atas pembelian

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 30 dari 36.



rumah kepada Penggugat. Sehingga Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, telah mengirimkan Surat Teguran / Somasi I tanggal 11 Februari 2021 kepada PT. Qlay Bangun Jaya *in casu* para Tergugat (bukti P-9), selanjutnya Surat Teguran / Somasi II tanggal 17 Februari 2021 (bukti P-11). Selanjutnya Surat Perjanjian Pengembalian Uang (bukti P-12), bertanggal 26 Februari 2021, oleh SINGGIH AGUNG LAKSONO sebagai pihak Pertama dengan SYARIFUDIN selaku pihak Kedua, yang pada pokoknya bahwa transaksi jual beli rumah dibatalkan atas kesepakatan kedua belah pihak, dan pihak kedua bersedia mengembalikan (*refund*) dana pihak pertama yang diterima. Kemudian bukti P-13 adalah Surat Teguran / Somasi III tanggal 25 Maret 2021 (bukti P-13). Oleh karena para Tergugat tidak juga memenuhi prestasinya, sehingga atas perbuatan para Tergugat yang lalai tersebut adalah jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi, oleh karenanya terhadap petitum angka 2 patutlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum - petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan angka 3 Penggugat yang menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebidang tanah dan bangunan Milik Bapak Syarifudin/Tergugat II yang terletak di Jl. Benda 02, Rt 006/Rw 005, Kampung Benda Barat, Kelurahan Cipayung, Kec Cipayung, Depok, Jawa Barat rumah milik Bapak SYARIFUDIN/Ketua RW 005. Dan terhadap petitum tersebut, Majelis berpendapat bahwa oleh karena selama pemeriksaan persidangan, pihak Penggugat tidak pernah mengajukan sita jaminan tersebut secara tersendiri dalam bentuk permohonan, maka terhadap petitum tersebut patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum angka 4 Penggugat bahwa menghukum TERGUGAT Untuk Menyerahkan (*Livering*) unit Rumah beserta Surat Sertifikat Hak Milik tanah dan bangunannya atas nama SINGGIH AGUNG LAKSONO kepada PENGGUGAT atas kepemilikan rumah yang berada di Kavling Yayasan No. 16 di kampung Benda Barat Rt 005/ Rw 005, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat. Terhadap petitum tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terkait petitum ini dan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Penggugat telah terbukti melakukan wanprestasi, maka sebagaimana diterangkan oleh R. Subekti diatas, bahwa

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 31 dari 36.



terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu / Tergugat), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman, yang salah satunya adalah Pembatalan perjanjian. Dan sebagaimana bukti P-12 yaitu Surat Perjanjian Pengembalian Uang (bukti P-12), bertanggal 26 Februari 2021, oleh SINGGIH AGUNG LAKSONO sebagai pihak Pertama dengan SYARIFUDIN selaku pihak Kedua, yang pada pokoknya bahwa transaksi jual beli rumah dibatalkan atas kesepakatan kedua belah pihak, dan pihak kedua bersedia mengembalikan (*refund*) dana pihak pertama yang diterima. Dan karena berdasarkan bukti P-12 tersebut, dan juga telah terbuktinya para Tergugat melakukan wanprestasi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1265 KUHPdata, bahwa suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali kepada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Sehingga terhadap petitum angka 4 adalah beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum angka 5 yang menyatakan bahwa Menghukum Para TERGUGAT mengganti biaya kerugian materil dan kerugian immateriil kepada PENGUGAT sebesar Rp 731.000.000,- (*Tujuh Ratus Tiga Puluh Satu Juta Rupiah*), maka Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat II untuk pemesanan 1 (satu) unit rumah yang beralamat di Kampung Benda Barat RT.005/RW.005, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat yang berlokasi di Kavling Yayasan Nomor : 16, dengan metode transfer, dengan rincian sebagai berikut: tanggal 28 Desember 2017, sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah); tanggal 01 Januari 2018, sejumlah Rp.86.000.000,- (delapan puluh enam juta rupiah); tanggal 18 November 2018, sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan tanggal 08 Maret 2019, sejumlah Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah), sehingga total keseluruhan dana/uang yang telah diterima oleh Tergugat II adalah sejumlah Rp.123.000.000,-(seratus dua puluh tiga juta rupiah), namun masih tersisa pembayaran yang belum diserahkan Penggugat kepada para Tergugat adalah sejumlah Rp.7.000.000,-(tujuh juta rupiah). Akan tetapi sebagaimana fakta dalam jawaban dan duplik Tergugat bahwa Tergugat II sudah mengembalikan uang sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Penggugat *in casu* isteri Penggugat, sebagai permintaan pembatalan pembelian rumah, maka sisa uang yang harus dikembalikan (*refund*) oleh para Tergugat kepada Penggugat sebagai konsekuensi pembatalan perjanjian

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 32 dari 36.



pemesanan 1 (satu) unit rumah yang beralamat di Kampung Benda Barat RT.005/RW.005, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat yang berlokasi di Kavling Yayasan Nomor: 16, berdasarkan bukti P-12, adalah sejumlah Rp.118.000.000,-(seratus delapan belas juta rupiah). Sehingga angka tersebut, menurut hemat Majelis adalah kerugian materil (pokok) yang dialami oleh Penggugat. Dan adapun nilai kerugian yang lain, dengan rincian kerugian materil dan imateril sebagaimana termuat dalam dalil posita gugatan, sehingga mencapai nominal sejumlah Rp.731.000.000,-(tujuh ratus tiga puluh satu juta rupiah), tidaklah dapat dibuktikan oleh Penggugat selain nominal angka sejumlah Rp.118.000.000,-(seratus delapan belas juta rupiah), sehingga terhadap petitum tersebut patutlah dikabulkan sebagian dengan perbaikan redaksi seperlunya;

Menimbang, bahwa petitum angka 6 yang meminta agar menghukum Para TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,-(Lima Juta rupiah) setiap hari bila PARA TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap. Maka menurut hemat Majelis, bahwa oleh karena para Tergugat telah dihukum membayar kerugian kepada Penggugat dengan nominal sejumlah uang sebagaimana telah dipertimbangkan pada petitum angka 5 diatas, maka berdasarkan Pasal 606a RV, terdapat kaidah yang memuat larangan menjatuhkan *dwangsom* untuk hukuman pokok pembayaran sejumlah uang. Oleh karenanya terhadap petitum tersebut tidaklah beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 7 bahwa menghukum para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini, maka Majelis berpendapat bahwa oleh karena pokok sengketa telah terbukti dan para Tergugat adalah pihak yang dihukum untuk mengganti kerugian kepada Penggugat, dan sebagai konsekuensi dari penghukuman tersebut maka para Tergugat secara hukum adalah wajib untuk tunduk dan patuh pada putusan ini. Oleh karenanya petitum tersebut adalah beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum angka 8 Penggugat yang menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum keberatan, banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya dari Para TERGUGAT (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), maka Majelis berpendapat bahwa terhadap petitum tersebut sifatnya Eksepsional yang

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 33 dari 36.



artinya dapat dikabulkan apabila memenuhi syarat dalam Pasal 180 HIR dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1. Akta otentik, tulisan tangan yang menurut peraturan ini berlaku mempunyai kekuatan pembuktian;
2. Sudah ada putusan terlebih dahulu yang mempunyai kekuatan hukum pasti (*In Kracht Van Gewijsde*);
3. Ada tuntutan provisionil;
4. Dalam sengketa mengenai hak milik;

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat bahwa pokok gugatan *a quo* tidak memenuhi salah satu atau keseluruhan dari syarat-syarat tersebut di atas, dengan demikian terhadap Petitum angka 8 gugatan Penggugat adalah tidak beralasan hukum dan patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian serta menolak selain dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara, sehingga petitum angka 9 patutlah untuk dikabulkan;

Memperhatikan, Pasal 163 HIR, Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi Para TERGUGAT;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Para TERGUGAT telah melakukan Ingkar Janji atau Wanprestasi;
3. Menghukum Para TERGUGAT mengganti biaya kerugian materil kepada PENGGUGAT, berupa **pengembalian (*refund*)** uang pembayaran pemesanan 1 (satu) unit rumah yang beralamat di Kampung Benda Barat RT.005/RW.005, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat yang berlokasi di Kavling Yayasan Nomor: 16, **sejumlah Rp.118.000.000,-(seratus delapan belas juta rupiah);**
4. Menghukum Para TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
5. Menghukum Para TERGUGAT membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.915.000,-(*satu juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah*);
6. Menolak gugatan PENGGUGAT selain dan selebihnya.

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 34 dari 36.



Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari : RABU, tanggal 10 November 2021, oleh kami ANDI IMRAN MAKULAU, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, RAMON WAHYUDI, S.H.,M.H. dan NARTILONA, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor : 141/Pdt.G/2021/PN Dpk tanggal 04 Juni 2021, putusan tersebut pada hari KAMIS tanggal 30 Desember 2021 dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh NARTILONA, S.H.,M.H. dan Hj. ULTRY MEILIZAYENI, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim anggota, dengan dibantu oleh ELVA HANDAYANI, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat melalui Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

NARTILONA, S.H.,M.H.

ANDI IMRAN MAKULAU, S.H.,M.H.

Hj. ULTRY MEILIZAYENI, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

ELVA HANDAYANI, S.H.

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran/PNBP	: Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses Perkara	: Rp.	75.000,00
3. Biaya Penggandaan e-court	: Rp.	40.000,00
4. Biaya Panggilan	: Rp.	820.000,00
4. PNBP	: Rp.	30.000,00
5. Biaya pemeriksaan setempat	: Rp.	900.000,00
6. Materai	: Rp.	10.000,00
7. Redaksi	: Rp.	10.000,00

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 35 dari 36.



Direktori
putusan

ia

Jumlah : Rp. 1.915.000,- (satu juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah).

Putusan Perdata Gugatan Nomor:141/Pdt.G/2021/PN Dpk.
Halaman 36 dari 36.