



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id AKTA PERDAMAIAN

Nomor 309/Pdt.G/2024/PN Bks

Pada hari Kamis, tanggal 12 September 2024, dalam persidangan Pengadilan Negeri Bekasi yang terbuka untuk umum yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada tingkat pertama, telah datang menghadap:

I. Nama : **Setyorini.S.E**

NIK : 3275055508720032

Alamat : Jl. Tanah Tinggi 4 Gang 4 No. 2 C, RT. 013 RW. 002, Kel. Tanah Tinggi, Kec. Johar Baru, Jakarta Pusat, DKI Jakarta

(untuk selanjutnya disebut sebagai **Pihak PENGGUGAT**)

Untuk selanjutnya disebut sebagai "**PIHAK PERTAMA**".

II. **PT. Teguh Bina Karya**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia, berkedudukan dan berkantor pusat di Jalan Kemakmuran, Nomor 65, Margahayu, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, dalam hal perdamaian ini diwakili oleh Andy Hartono selaku Direktur Utama dari PT. Teguh Bina Karya dengan NIK : 31730809054700001 beralamat di Taman Villa Meruya Blok A I/41, Kel Meruya Selatan, Kec. Kembangan, Jakarta Barat berdasarkan Akta nomor 2 tanggal 15 Juli 2024 yang dibuat dihadapan Hana Badrina, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Karawang, yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Pengesahan dan/atau Keputusan Nomor AHU-0045604.AH.01-02.TAHUN 2024 tertanggal 26 Juli 2024 beserta Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Nomor AHU-AH.01.03-0176098 tertanggal 26 Juli 2024 dan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor AHU-AH.01.09-0231604 tertanggal 26 Juli 2024 dengan demikian sah mewakili **PT. Teguh Bina Karya**.

untuk selanjutnya disebut sebagai "**PIHAK KEDUA**".

Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut "**PARA PIHAK**".

LATAR BELAKANG

Bahwa Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pihak Pertama merupakan Konsumen dari Pihak Kedua berdasarkan:

- a. Surat Pemesanan Unit Apartemen (SPUA) No. 195/SPUA/TBK/ARKM/04/2019 tanggal 1 April 2019 dan No. 410/SPUA/TBK/ARKM/07/2019 tanggal 10 Juli 2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 018/PPJB/TBK/11/VII/2023
tanggal 28 Agustus 2023 dan No. 017/PPJB/TBK/11/VII/2023 tanggal
28 Agustus 2023

2. Pihak Kedua merupakan pengembang Apartemen yang semula bernama Apartemen the MAJ Residences Bekasi sekarang menjadi Apartemen Arkamaya Residence;
3. Bahwa antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua telah terjadi perselisihan, dimana Pihak Pertama selaku Penggugat telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Pihak Kedua selaku Tergugat, yang terdaftar dalam register perkara perdata Nomor 309/Pdt.G/2024/PN.Bks (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Perkara**") pada Pengadilan Negeri Kota Bekasi.
4. Bahwa dalam rangka perjanjian perdamaian diantara Para Pihak, maka Para Pihak sepakat dan bermaksud untuk mengakhiri sengketa yang terjadi diantara Para Pihak berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Perdamaian ini.

Dengan ini, Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk menyelesaikan secara damai Perkara Perdata Nomor 309/Pdt.G/2024/Pn.Bks di Pengadilan Negeri Kota Bekasi dengan kesepakatan sebagai berikut:

Pasal 1

Permasalahan dan Ruang Lingkup Perjanjian

1. Bahwa antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua telah terjadi perselisihan, dimana Pihak Pertama selaku Penggugat telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Pihak Kedua selaku Tergugat, yang terdaftar dalam register perkara perdata Nomor 309/Pdt.G/2024/PN.Bks (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Perkara**") pada Pengadilan Negeri Kota Bekasi;
2. Bahwa sebagai upaya untuk menyelesaikan sengketa secara damai, Para Pihak telah melakukan komunikasi di luar pengadilan dan telah menyepakati penawaran damai dari Pihak Kedua. Penawaran damai tersebut meliputi kesediaan Pihak Kedua untuk mengembalikan uang Pihak Pertama atas pembayaran unit apartemen yang telah diterima Pihak Kedua berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf (b) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 018/PPJB/TBK/11/VII/2023 tanggal 28 Agustus 2023 dan No. 017/PPJB/TBK/11/VII/2023 tanggal 28 Agustus 2023
3. Berlandaskan kesepakatan yang tercantum dalam ayat 1 dan 2 di atas, Pihak Pertama menerima tawaran damai dari Pihak Kedua. Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa ini secara damai dan mufakat di dalam Pengadilan;

Halaman 2 dari 7 Halaman Putusan No.309/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 2

Kewajiban

1. Para Pihak sepakat untuk Pihak Kedua wajib mengembalikan uang yang telah diterima dari Pihak Pertama sebagaimana diuraikan Poin 2 Permasalahan dan Ruang Lingkup Perjanjian atau setelah diperhitungkan seluruhnya dengan nominal sebesar Rp. 321.179.028,- (Tiga Ratus dua puluh satu juta seratus tujuh puluh Sembilan ribu dua puluh delapan rupiah);
2. Para Pihak sepakat untuk menetapkan bahwa nominal sebesar Rp. 321.179.028,- (Tiga Ratus dua puluh satu juta seratus tujuh puluh Sembilan ribu dua puluh delapan rupiah) yang merupakan akumulasi pembayaran-pembayaran Pihak Pertama bersifat final dikurangi PPN, PPH, Sanksi Pembatalan serta biaya Administrasi Pembatalan.
3. Para Pihak sepakat, mengenai Pengembalian uang Pihak Pertama yang telah diterima oleh Pihak Kedua dengan menggunakan metode Pengembalian sebanyak 3 (tiga) tahap pengembalian, dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Pembayaran Tahap Pertama sebesar Rp. 70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta rupiah) yang dibayarkan pada tanggal 5 September 2024 atau sejak penandatanganan perdamaian ini dengan diperlihatkan tanda bukti transfer atau bukti lainnya mengenai pembayaran dari Pihak Kedua;
 - b. Pembayaran Tahap Kedua sebesar Rp. 125.589.514,- (Seratus dua puluh lima juta lima ratus delapan puluh Sembilan ribu lima ratus empat belas rupiah) yang dibayarkan pada tanggal 5 Oktober 2024, dengan diperlihatkan adanya tanda bukti transfer atau bukti lainnya mengenai pembayaran dari Pihak Kedua;
 - c. Pembayaran Tahap Ketiga sebesar Rp. 125.589.514,- (Seratus dua puluh lima juta lima ratus delapan puluh Sembilan ribu lima ratus empat belas rupiah) yang dibayarkan pada tanggal 05 November 2024, dengan diperlihatkan adanya tanda bukti transfer atau bukti lainnya mengenai pembayaran dari Pihak Kedua;

Pengembalian Uang sebagaimana pada Pasal 2 Ayat (2), Pihak Kedua bersedia melakukan kewajibannya dengan mengembalikan Uang Pihak Pertama yang telah diterima oleh Pihak Kedua, melalui Rekening Bank Central Asia (BCA) dengan Nomor Rekening 0060260206 atas nama Setyorini S.E.;

4. Pembayaran oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama harus dilakukan tanpa penundaan, sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam ayat 3 pasal ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pihak Pertama atau kuasa hukumnya, terkait dengan telah dilakukannya pembayaran sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 pasal ini;

6. Pihak Pertama wajib melakukan Perdamaian perkara setelah Pihak Pertama menerima Pembayaran tahap Pertama dari Pihak Kedua dengan adanya Penetapan Perdamaian yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Kota Bekasi;
7. Para Pihak sepakat untuk mengakhiri dan membatalkan Surat Pemesanan Unit Apartemen (SPUA) No. 195/SPUA/TBK/ARKM/04/2019 tanggal 1 April 2019 dan No. 410/SPUA/TBK/ARKM/07/2019 tanggal 10 Juli 2019 Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 018/PPJB/TBK/11/VII/2023 tanggal 28 Agustus 2023 dan No. 017/PPJB/TBK/11/VII/2023 tanggal 28 Agustus 2023 yang telah dibuat dan ditandatangani antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua. Hal ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa Pihak Kedua telah menyelesaikan seluruh kewajibannya dalam hal pembayaran tanpa terlambat, dan Pihak Pertama telah menerima kembali seluruh uang pembayarannya seperti yang tercantum dalam pasal 2 Ayat (1);

PASAL 3

HAK

1. Pihak Pertama berhak menerima seluruh uang pengembalian sebagaimana pasal 2 Ayat (1) melalui Pihak Kedua dengan tanggal yang telah ditentukan oleh Para Pihak tanpa adanya keterlambatan sebagaimana Pasal 2 Ayat (2), yang dilakukan oleh Pihak Kedua tanpa adanya potongan apapun;
2. Pihak Pertama berhak menerima informasi atau pemberitahuan dan tanda bukti transfer atau tanda bukti lainnya mengenai pembayaran dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama;
3. Pihak Kedua berhak menerima seluruh dokumen-dokumen asli perikatan antara Para Pihak yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kwitansi, apabila Pihak Kedua telah selesai melakukan Pengembalian uang seluruhnya sesuai dengan Pasal 2 Ayat (1) jo Ayat (2) Perjanjian Perdamaian ini;
4. Pihak Kedua berhak menerima surat pernyataan pembatalan pembelian unit apartemen dari Pihak Pertama setelah Pihak Kedua memenuhi Pasal 3 Ayat (1);
5. Pihak Kedua berhak menerima Putusan Perdamaian yang dibuat oleh Pengadilan Negeri Bekasi setelah Pihak Kedua memenuhi Pasal 2 Ayat (3) huruf (a);
6. Apabila Pihak Kedua tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana Pasal 2 Ayat (2), maka Pihak Pertama berhak melakukan upaya hukum;

Halaman 4 dari 7 Halaman Putusan No.309/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PASAL 4

Keberlakuan Perjanjian

1. Dengan ditandatanganinya Perjanjian Perdamaian ini, Para Pihak sepakat untuk tunduk dan patuh, serta berkewajiban untuk melaksanakan seluruh hak dan kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian ini dengan penuh itikad baik dan tanggung jawab;
2. Perjanjian ini final, mengikat, dan menyelesaikan segala hal yang menjadi substansi perdamaian antara Para Pihak;
3. Perjanjian ini sah dan berlaku efektif secara hukum setelah ditandatangani oleh Para Pihak, dengan persyaratan bahwa Pembayaran Tahap Pertama telah dibayarkan dan diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua;
4. Bahwa dengan disepakatinya Perjanjian Perdamaian ini, maka Para Pihak sepakat untuk mengakhiri perkara dan masing-masing pihak tidak akan melakukan gugatan dan/atau tuntutan hukum apapun kepada pihak lain dan/atau pihak manapun baik secara pidana maupun perdata sehubungan dengan perkara tersebut, serta tidak akan melakukan upaya hukum atas Perjanjian Perdamaian di kemudian hari selama Para Pihak telah melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian ini;
5. Para Pihak sepakat agar pengakhiran perkara secara damai dengan Perjanjian ini dikuatkan oleh Majelis Hakim dalam suatu Putusan perdamaian sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

PASAL 5

Konsekuensi Perjanjian

1. Apabila Pihak Kedua tidak melaksanakan kewajiban Pengembalian Uang sebagaimana telah ditentukan pada Pasal 2 Ayat (3) huruf (a), huruf (b), dan huruf (c) Perjanjian Perdamaian ini, maka konsekuensinya adalah Batalnya Perjanjian Perdamaian ini;
2. Pihak kedua memahami dan menyetujui jika dikemudian hari tidak melaksanakan kewajiban Pengembalian uang sesuai dengan Pasal 2 Ayat (3) huruf (a), huruf (b) dan huruf (c) Perjanjian Perdamaian ini, maka konsekuensinya adalah Batal demi Hukum dan segala hak dan kewajiban para pihak yang timbul dari Perjanjian Perdamaian ini akan menjadi dihapus dan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Pihak Pertama tidak dapat dikembalikan dan secara otomatis perkara antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua kembali seperti keadaan semula (*status quo*);
3. Jika di kemudian hari terjadi Perjanjian ini Batal demi Hukum akibat Pihak Kedua tidak memenuhi kewajibannya, Pihak Kedua bersedia untuk mengganti seluruh biaya kerugian yang timbul akibat perselisihan tersebut;

Halaman 5 dari 7 Halaman Putusan No.309/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Para Pihak sepakat Pasal 3 Ayat (5), Pasal 4 Ayat (1) dan Pasal 5 Ayat (1), Ayat (2) dan Ayat (3) tetap berlaku walaupun Perjanjian ini Batal demi Hukum dan menjadi dasar dalam upaya hukum Pihak Pertama;

Pasal 6

Hukum dan Yuridiksi yang Berlaku

Resolusi atau Penyelesaian dari segala perselisihan yang muncul atau timbul sehubungan dengan Perjanjian ini akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Kota Bekasi, dan Para Pihak secara sukarela dapat ditarik kembali dan tunduk secara eksklusif kepada Yuridiksi Pengadilan di Republik Indonesia;

Pasal 7

Keadaan Kahar

Apabila terjadi keadaan kahar dikemudian hari dalam keadaan seperti apapun, maka Para Pihak sepakat mengenai hak dan kewajibannya akan dimusyawarahkan Kembali ;

Pasal 8

Ketentuan Lain

1. Para pihak sepakat tidak dapat mengesampingkan Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7, apabila timbul perselisihan;
2. Perjanjian ini tidak dapat diubah oleh salah satu Pihak;
3. Perjanjian ini mengikat dan berakhir setelah Pihak Kedua menyelesaikan Pembayaran Uang sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Ayat (2);

Masa berlaku Perjanjian ini tidak dapat diperpanjang dan akan berakhir dengan sendirinya setelah Pihak Kedua telah memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan seluruh tahapan pembayaran atau melakukan pembayaran secara keseluruhan sesuai dengan nominal yang diatur dalam Pasal 2 kepada Pihak Pertama;

Demikian perjanjian perdamaian ini dibuat secara sadar, dan tanpa tekanan dari pihak manapun, ditanda tangani di hadapan mediator Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara nomor: 309/Pdt.G/2024/PN.Bks.

Setelah isi Kesepakatan Perdamaian dibacakan kepada kedua belah pihak, masing-masing pihak menerangkan dan menyatakan menyetujui seluruh isi Kesepakatan Perdamaian tersebut.

Kemudian Pengadilan Negeri Bekasi menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

PUTUSAN

Nomor 309/Pdt.G/2024/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 6 dari 7 Halaman Putusan No.309/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kesepakatan Perdamaian tersebut di atas;

Telah mendengar kedua belah pihak berperkara;

Mengingat Pasal 130 HIR dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan serta ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menghukum kedua belah pihak (para Penggugat dan para Tergugat) untuk mentaati Kesepakatan Perdamaian yang telah disetujui tersebut;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 202.000,00 (dua ratus dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Kamis, tanggal 12 September 2024, oleh kami, I Ketut Pancaria, S.H. sebagai Hakim Ketua, Purnama, S.H.M.H. dan Joedi Prajitno, SH.M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 309/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 25 Juni 2024, dan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rio Marerita, S.H, Panitera Pengganti dan para Penggugat dan Tergugat.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Purnama, S.H.M.H.

I Ketut Pancaria, S.H.

TTD

Joedi Prajitno, SH.M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Rio Marerita, S.H.

Perincian biaya:

- Biaya pendaftaran	Rp	30.000,00
- Biaya proses	Rp	90.000,00
- Panggilan	Rp.	42.000,00
- PNBP	Rp	20.000,00
- Redaksi	Rp	10.000,00
- Materai	Rp	10.000,00
Jumlah	Rp	202.000,00

(dua ratus dua ribu rupiah)