



PUTUSAN

Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. Hasana Damai Putra, beralamat di Komplek Sentra Niaga Bulevar Hijau Kav. 33-35, Medan Satria, Bekasi, Jawa Barat - 17132, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Asriyanto Saleh, David Simatupang dan Ade Kurniawan, Karyawan, selaku Divisi Legal dari PT. Hasana Damai Putra, yang beralamat di Komplek Sentra Niaga, Bulevar Hijau Kav. 33-35, Medan Satria, Bekasi 17132, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.345/HDP/LGL/02/X/2022, tertanggal 10 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

Laura Patricia Kartika Hadi, bertempat tinggal di , terakhir diketahui beralamat di Perumahan Harapan Mulya Regency Blok CA.26, Nomer Kavling 12, Kelurahan Setia Mulya, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa , sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 27 Oktober 2022 dalam Register Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah sebuah perusahaan berbadan hukum yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia, dan telah beberapa kali mengalami perubahan Anggaran Dasar, terakhir kali melalui Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa sebagaimana tertuang di dalam Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor : 11 tanggal 06

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2021, yang dibuat dihadapan Rasyida Thalib, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Bekasi, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor: AHU-AH.01.03-0482538 yang bergerak di bidang developer dan real estate, dan memiliki beberapa lokasi perumahan, salah satunya adalah Perumahan Harapan Mulya yang terletak di Desa Setia Mulya, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat ;

2. Bahwa **TERGUGAT** adalah perseorangan yang berminat membeli salah satu rumah yang dijual oleh **PENGGUGAT** di lokasi tersebut di atas, yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Harapan Mulya Regency Blok CA.26 Nomor Kavling. 12, Desa Setia Mulya, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat Type/Luas Bangunan 42 ;

3. Bahwa setelah dilakukan negosiasi antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT**, tercapai kesepakatan bahwa harga jual beli rumah tersebut di atas adalah sebesar Rp. 528.000.000 (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah), dan akan dibayar oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** dengan cara mengangsur/mencicil ;

4. Bahwa untuk menindaklanjuti kesepakatan di atas, **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** menuangkan kesepakatan tersebut di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 Tanggal 13 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Notaris HJ Tuti Alawiyah, S.H, Notaris di Kota Bekasi, selanjutnya mohon disebut "**PERJANJIAN**" ;

5. Bahwa gugatan ini didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 Tanggal 13 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Notaris HJ Tuti Alawiyah, S.H, Notaris di Kota Bekasi dalam Pasal 14, yang menyatakan "*jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil maka **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** sepakat untuk menyerahkan penyelesaian kepada Pengadilan Negeri, dan untuk itu **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT***

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks



*memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan umum di Kantor
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi di Bekasi ;*

6. Bahwa objek dari "**PERJANJIAN**" tersebut di atas adalah sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1550/Setia Mulya seluas 180 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 13 Bulan Mei Tahun 2014 Nomor 419/Setia Mulya/2014 yang terletak di Desa Setia Mulya, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas bagian tanah tersebut terutama sebuah rumah tinggal di atas tanah tersebut berikut fasilitas dan turutannya berupa aliran lisrik dan saluran air minum dari PDAM, atau setempat dikenal dengan Perumahan Harapan Mulya Regency Blok CA.26 Nomor Kavling 12, Type/Luas Bangunan 42, selanjutnya mohon disebut sebagai **Tanah dan Bangunan** ;

7. Bahwa di dalam "**PERJANJIAN**" tersebut di atas, disepakati bahwa harga jual beli rumah sebesar Rp 528.000.000 (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah) akan dibayar oleh **TERGUGAT** dengan cara mengangsur/mencicil, yang mana jadwal pembayarannya adalah sebagai berikut :

- a. Rp. 105.600.000 (seratus lima juta enam ratus ribu rupiah) yang telah dibayarkan oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** sebagai uang muka sebelum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 Tanggal 13 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Hj. Tuti Alawiyah, SH, notaris di Bekasi ditandatangani (*vide* : "**PERJANJIAN**" pasal 2) ;
- b. Rp. 442.400.000 (empat ratus empat puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) ditambah biaya administrasi 14% per tahun akan dibayar menjadi 60 (enam puluh) kali angsuran dimulai bulan Desember 2014 sampai lunas seluruhnya pembayaran paling lambat dilakukan setiap tanggal 30 bulan yang bersangkutan, dimana angsuran ke 1 (satu) sampai dengan angsuran ke 60 (enam puluh) akan dibayar oleh **TERGUGAT** sebesar Rp.11.968.000 (sebelas juta Sembilan ratus enam puluh delapan juta ribu rupiah) (*vide* : "**PERJANJIAN**" Pasal 2 dan Pasal 3) ;

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks



8. Bahwa dikarenakan pembelian **Tanah dan Bangunan** di atas tidak dilakukan secara tunai atau lunas oleh **TERGUGAT**, dan antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** belum membuat Akta Jual Beli sehingga belum terjadi peralihan kepemilikan atas **Tanah dan Bangunan**, maka secara hukum **Tanah dan Bangunan** masih dimiliki oleh **PENGGUGAT** ;

9. Bahwa "**PERJANJIAN**" di atas telah disetujui seluruh isinya oleh **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT**, dibuat sebagaimana syarat sahnya sebuah Perjanjian, sehingga beralasan secara hukum agar "**PERJANJIAN**" di atas dinyatakan sah secara hukum dan mengikat **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** ;

10. Bahwa sejak ditandatanganinya "**PERJANJIAN**" tersebut, **TERGUGAT** menempati **Tanah dan Bangunan** tersebut, sehingga secara faktual **TERGUGAT** sudah menikmati secara penuh **Tanah dan Bangunan** tersebut di atas ;

11. Bahwa semenjak menempati **Tanah dan Bangunan** tersebut di atas, ternyata **TERGUGAT** hanya mengangsur sebanyak 8 (delapan) kali, sedangkan pada jadwal pembayaran angsuran ke-9 hingga angsuran ke-60 **TERGUGAT** lalai dan tidak melakukan pembayaran lagi;;

12. Bahwa sejak pembayaran terakhir tanggal 30 Juli 2015, total pembayaran yang sudah dibayarkan **TERGUGAT** sebesar Rp. 95.744.000,- (Sembilan puluh lima juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah) hingga sekarang saat gugatan ini diajukan, **TERGUGAT** sama sekali tidak melakukan pembayaran angsuran sebagaimana yang telah disepakati di dalam "**PERJANJIAN**", sehingga **TERGUGAT** telah **lalai 52 (lima puluh dua) kali angsuran** ;



13. Bahwa sesuai dengan Pasal 7 “**PERJANJIAN**”, apabila **TERGUGAT** lalai dalam melaksanakan kewajibannya membayar angsuran bulanan selama **3 (tiga) kali baik secara berturut-turut maupun tidak** dalam 1 (satu) tahun takwin dan telah mendapat surat peringatan dari **PENGGUGAT**, namun **TERGUGAT** tetap tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan batas waktu yang ditentukan oleh **PENGGUGAT**, maka secara hukum “**PERJANJIAN**” antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** menjadi batal ;

14. Bahwa pada saat ini jumlah keseluruhan kewajiban hutang pokok maupun denda keterlambatan yang harus dibayar oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** adalah sejumlah Rp. 2,551,224,000,- (*dua miliar lima ratus lima puluh satu juta dua ratus dua puluh empat ribu rupiah*), dengan perincian sebagai berikut:

- Angsuran pokok jatuh tempo	=	Rp.
627.993.600,-		
- Denda (sampai dengan Oktober 2022)	=	Rp.
<u>1,923,230,400,- (+)</u>		
Total	=	Rp. 2,551,224,000 -

(*dua miliar lima ratus lima puluh satu juta dua ratus dua puluh empat ribu rupiah*)

15. Bahwa **PENGGUGAT** telah memberikan Surat Peringatan, namun **TERGUGAT** tetap tidak mau melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati ;

16. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, **TERGUGAT** telah terbukti melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap kesepakatan yang telah disepakati bersama antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT**, dan nyata-nyata tindakan wanprestasi **TERGUGAT** tersebut sangat merugikan **PENGGUGAT** karena **PENGGUGAT** tidak dapat menjual **Tanah dan Bangunan** tersebut ke pihak lain ;

17. Bahwa selanjutnya berdasarkan syarat batal sebagaimana diatur di dalam Pasal 7 “**PERJANJIAN**” ini, yaitu :



a. **TERGUGAT** lalai membayar angsuran sebanyak **3 (tiga) kali** baik berturut-turut maupun tidak dalam 1 (satu) takwin tahun. Dalam hal ini, **TERGUGAT** telah lalai membayar angsuran sebanyak **lalai 52 (lima puluh dua) kali** angsuran ;

b. **PENGGUGAT** telah memberikan surat peringatan kepada **TERGUGAT**. Dalam hal ini **PENGGUGAT** telah memberi surat peringatan kepada **TERGUGAT** namun **TERGUGAT** tetap tidak melaksanakan kewajibannya ;

18. Bahwa dikarenakan **PENGGUGAT** masih terikat dalam “**PERJANJIAN**” dengan **TERGUGAT**, sehingga **PENGGUGAT** tidak dapat menjual kembali rumah tersebut kepada pihak lain yang berminat, sedangkan di sisi lain **TERGUGAT** telah nyata-nyata melakukan Wanprestasi, dan secara hukum telah terpenuhi syarat atas pembatalan “**PERJANJIAN**” antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT**, maka beralasan secara hukum agar “**PERJANJIAN**” antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** sebagaimana dituangkan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 Tanggal 13 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Hj. Tuti Alawiyah, SH, notaris di Bekasi dinyatakan batal dan tidak mengikat para pihak sejak putusan perkara ini dijatuhkan ;

19. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 7 “**PERJANJIAN**”, telah disepakati bahwa apabila “**PERJANJIAN**” ini batal, maka **PENGGUGAT** tidak diwajibkan untuk mengembalikan pembayaran yang telah dilakukan **TERGUGAT** karena pembayaran tersebut dianggap sebagai sewa **Tanah dan Bangunan** yang selama ini ditempati dan dinikmati oleh **TERGUGAT**. Sehingga beralasan secara hukum agar uang yang telah dibayarkan oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp. 95.744.000,- (Sembilan puluh lima juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah) dinyatakan sebagai uang milik **PENGGUGAT** ;

20. Bahwa sesuai dengan Pasal 7 “**PERJANJIAN**”, telah disepakati bahwa apabila “**PERJANJIAN**” ini batal, maka **TERGUGAT** harus mengembalikan **Tanah dan Bangunan** tersebut dalam keadaan kosong. Faktanya hingga saat ini **Tanah dan Bangunan** masih dikuasai. Sehingga

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks



beralasan secara hukum agar **TERGUGAT** atau **siapapun Pihak yang menguasai** Perumahan Harapan Mulya Regency Blok CA.26 Nomor Kavling. 12, Desa Setia Mulya, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, Type/Luas Bangunan 42 dihukum untuk mengembalikan **Tanah dan Bangunan** dalam keadaan kosong kepada **PENGGUGAT** paling lambat 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap ;

21. Bahwa sebagai akibat perbuatan ingkar janji/wanprestasi dari **TERGUGAT**, maka **PENGGUGAT** juga telah mengalami kerugian-kerugian baik materil maupun immateril, sehingga sudah sewajarnya jika **TERGUGAT** dibebankan kewajiban untuk membayar segala ganti rugi atas kerugian tersebut kepada **PENGGUGAT** ;

22. Bahwa kerugian-kerugian **PENGGUGAT** yang harus dibayar oleh **TERGUGAT**, yaitu berupa kerugian materil maupun immateril, yang dapat dirinci sebagai berikut:

Kerugian Materil:

PENGGUGAT telah menanggung kerugian, dikarenakan tidak menerima pembayaran dari **TERGUGAT** sebagaimana diperjanjikan, namun juga tidak dapat menjual atau menyewakan **Tanah dan Bangunan** tersebut karena masih terikat oleh "PERJANJIAN" dengan **TERGUGAT**, sehingga **PENGGUGAT** mengalami kerugian materil berupa *Windsorving* (keuntungan potensial yang hilang) seandainya **Tanah dan Bangunan** tersebut apabila disewakan oleh **PENGGUGAT** kepada pihak lain dengan nilai Rp. 60.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah)/ tahun.

Kerugian Immateril:

Permasalahan yang ditimbulkan oleh perbuatan ingkar janji/wanprestasi **TERGUGAT** tersebut telah menimbulkan suatu dampak buruk bagi kelangsungan bisnis **PENGGUGAT** sebagai perusahaan Developer, sehingga kerugian immateril ini patut dan layaklah jika dinilai dengan sejumlah Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah).

23. Bahwa agar supaya putusan ini efektif dan tidak berlarut-larut, maka **PENGGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menghukum **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh **PENGGUGAT**

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila **TERGUGAT** lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan perkara ini ;

24. Bahwa dikarenakan **TERGUGAT** berada pada pihak yang kalah, maka beralasan secara hukum agar **TERGUGAT** dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kota Bekasi cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk berkenan menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan bahwa **PENGGUGAT** adalah pemilik yang sah atas **Tanah dan Bangunan** berupa sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1550/Setia Mulya seluas 180 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 13 Bulan Mei Tahun 2014 Nomor 419/Setiamulya/2014 yang terletak di Desa Setia Mulya, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas bagian tanah tersebut terutama sebuah rumah tinggal di atas tanah tersebut berikut fasilitas dan turutannya berupa aliran lisrik dan saluran air minum dari PDAM, atau setempat dikenal dengan Perumahan Harapan Mulya Regency Blok CA.26 Nomor Kavling. 12 Type/Luas Bangunan 42 yang terletak di Desa Setia Mulya, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat ;

3. Menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan **wanprestasi (ingkar janji)** dan merugikan **PENGGUGAT** ;

4. Menyatakan **"PERJANJIAN"** antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 14 Tanggal 13 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Hj. Tuti Alawiyah, SH, notaris di Bekasi *batal dan tidak mengikat* **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** terhitung sejak putusan perkara ini dijatuhkan ;

5. Menyatakan uang angsuran yang telah dibayarkan **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp. 95.744.000,- (Sembilan puluh lima juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah) adalah milik **PENGGUGAT** ;

6. Menghukum **TERGUGAT dan/atau siapapun pihak yang menguasai** Perumahan Harapan Mulya Regency Blok CA26 Nomor Kavling. 12, Desa Setia Mulya, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat untuk mengembalikan **Tanah dan Bangunan** tersebut kepada **PENGGUGAT** dalam keadaan kosong paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan perkara ini mendapatkan kekuatan hukum tetap, dan apabila **TERGUGAT** tidak melaksanakannya maka **PENGGUGAT** dapat mengosongkan sendiri rumah tersebut ;

7. Menyatakan **PENGGUGAT** berhak untuk menjual kembali **Tanah dan Bangunan** yang terletak di Desa Setia Mulya, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas bagian tanah tersebut terutama sebuah rumah tinggal di atas tanah tersebut berikut fasilitas dan turutannya berupa aliran listrik dan saluran air minum dari PDAM, atau setempat dikenal dengan Perumahan Harapan Mulya Regency Blok CA.26 Nomor Kavling. 12, Type/Luas Bangunan 42 terhitung sejak putusan perkara ini dijatuhkan ;

8. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar ganti kerugian materiil kepada **PENGGUGAT**, sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah)/ tahun, terhitung sejak **TERGUGAT** melakukan pembayaran terakhir tanggal 30 Juli 2015 hingga putusan perkara ini dilaksanakan oleh **TERGUGAT**, dan kerugian immateriil sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) ;

9. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap harinya dalam hal jika **TERGUGAT** lalai

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan isi putusan ini, yang dapat ditagih secara langsung dan sekaligus oleh **PENGGUGAT** ;

10. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDER

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (ex a quo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan, Penggugat telah datang menghadap dipersidangan diwakili oleh Kuasanya tersebut diatas, sedangkan Tergugat datang menghadap sendiri dipersidangan,

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr. Istiqomah Berawi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Saya atas nama Laura Patricia Kartika Hadi meminta ijin kepada Yang mulia Hakim untuk bersedia membaca penjelasan dari saya mengenai hal Rumah Harapan Mulya Regency Bk CA26, No: 12, Bekasi.

Saya membeli Rumah Harapan Mulya Regency CA26, No.12 Pada Tgl :24 Februari 2013 dengan Luas Bangunan 42 M2 dan Luas Tanah 180m2 dengan Harga Rp.528.000.000

Saya memberikan Uang di awal Rp. 105.600.000 dan cicilan yang sudah di bayar Rp.95.744.000 jadi Total uang yang rasuk Rp.201.344.000. Kalau dihitung sisa Hutang Pokok - Rp.326.656.000.

Saya menempati Rumah ini dari bulan Maret 2015 dan Saya sudah tidak bisa membayar cicilan rumah ini dari bulan Agustus tahun 2015.

Yang Mulia Hakim ijin saya untuk sedikit bercerita mengenai hal kehidupan saya. Hidup saya yang tragis bertubi-tubi tertimpa masalah dan Perceraian Rumah Tanga, Kebangkrutan Usaha terkena kebakaran dan Penipuan, Rumah

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Mobil habis, Tidak ada penghasilan dan Saya Mengarni Sakit Syaraf kejepit Tulang Leher Cervical dan Tulang Belakang Lumba, Fibromalgia. Tidak bisa menampung masalah yang berlebihan, jalan kelamaan, berdiri kelamaan ,mengangkat2 brg,jongkok dilantai (seluruh badan ketarik-tarik semuanya sakit yang dirasakan luar biasa) dan tahun 2014 setiap tahun saya dirawat di RS. Anak-anak saya terbengkalai masalah biaya sekolah yang tertunggak dan slalu meminta keringanan dalam masalah uang sekolah serta mempunyai hutang. Untuk menialanin kebutuhan hidup sehari-hari ibarat nya saya harus tutup lobang gali lobang dan benar-benar hidup saya sangat terpuruk.

Saya sadar dan Saya sangat teramat Malu akan terjadinya penunggakan pemhayaran Cicilan Rumah Harapan Mulya Regency Blk CA 26, No. 12, Bekasi. Yang tidak dapat saya lanjutkan untuk bayar secara rutin hingga selesai. Saya Minta Maaf atas semua kejadian mi yang sama tidak saya inginkan.

Di Tahun 2017 sava sudah ada surat dan PT. Hasana Damai Putra untuk pengosongan Rumah ini dan saya sudah berusaha untuk melunasi Rumah nam'in Takdir menimpa saya kembali karena orang yang mau rnenolong saya untuk meluns Rumah ini Meninggal dunia.

Tgl 23 November 2021 perwakilan dan pihak PT.Hasana Damai Putra datang 2 org yaitu Pak Ade dan Pak David menemui saya dan memberitahukan kepada saya: bu Rumah mi harus dilunasi tanpa di cicil atau ibu harus kosongkan Rmh mi. Dan saya bertanya Pak..? Saya mau nanya sisa hutang Pokok nya saya tinggal berapa yah pak ? tanpa dertda dan tanpa bunganya? talu di jawab sisa Pokok nya Rp.352.000.000.

Dan saya disodorkan kertas putih dan rnaterai untuk ditulis keinginan saya seperti apa. Lalu saya.tulis berdasarkan informasi yang di beritahukan kepada perwakilan PT.Hasana Damai Putra bahwa sisa pokoknya Rp.352.000.000,maka saya menulis dikertas tersebut kalau saya ingin melunasi rumah Harapan Mulya Regency CA26, No.12 dengan harga Pokok nya Rp.352000.000 tanpa bunga dan tanpa denda dan saya tandatnganin di tas materal yang sudah disiapkan oleh Pak Ade. Saya menunggu jawaban tapi tidak ada kabarnya.

Kemudian di Bulan November 2022 saya trima surat Panggilan Pengadilan Negeri untuk datang ke Persidangan Tgl 24 November 2022, Han Kamis,Jam 09.00 WIB.

Saya Tidak Hadir di karnakan badan saya masih terasa Lemas karna saya baru pulang di rawat di RS Tgl 29 Oktober 2022 selama 16 hari saya di rawat,

Halaman 11 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tapi pada Han Senin Tgl 28 November 2022, Jam 9.30 WIB saya datang ke Kantor PT.Hasana Damai Putra bertemu dengan Pak David dan Pak Ade bermaksud untuk meipunasi Hutang Pokok yang di bicarakan pada Tgl 23 November 2021 yaitu sebesar Rp. 352.000.000 (saya pun membawa orang yang mau bantu saya untuk melunasi pada saat itu juga).

Tapi ternyata di tolak dengan alasan kecocokan harga Pokok yang berbeda yang tertera di Surat panggilan Pengadilan Negeri yaitu Rp.627.993.600 (karna ada bunga 14% dan PPN 11%) ,maka orang yang mau bantu saya untuk melunasi nya minta tempo waktu 1 hari untuk berembuk dengan yang lainnya untuk pelunasan harga yang berbeda, tapi Perwakilan dan PT.Hasana Damai Putra menolak nya dan suruh langsung ketemu di Pengadilan saja. Jadi saya di suruh menunggu surat panggilan ke 2 dan Pengadilan Yaitu pada :

Han Kamis, Tanggal 22 Desember 2022 Jam 09.00 WIB.

Saya hadir dan di panggil oleh. yang Mulia Hakim dan kemudian di suruh masuk ke ruangan Mediasi, akhirnya di suruh datang kembali untuk Mediasi karna pada saat itu dan pihak PT.Hasana Damai Putra belum ada surat kuasa dan Principel nya Tidak hadir, jadi di suruh datang kemball untuk Mediasi;

Ke 1. Tgl: 18 Januari 2023, Han Rabu Jam 10.00 WIB.

Saya meminta untuk kesanggupan pelunasan Pokok nya saja tanpa Bunga dan Tanpa derida Rp.500.000.000 (Namun Ditolak).

Dan Sayajuga menyerahkan Surat Permohonan Keringanan untuk di setuju dengan pihak PT.Hasana Damai Putra dengan harga Pokok nya saja yang tentera di surat panggilan Pengadilan Negeri Vaitu Rp.627.993.600 Tanpa adanya Bunga, Denda dsb nya, serta memberikan Surat Keterangan Tidak Mampu dan RT/RW dan Vihara Buddhaiyanti, dimana menjelaskan bahwa saya orang Tidak mampu dari itu saya mohon apapun biaya biaya yang timbiul di Pengadilan Negeri nanti agar tidak dibebankan kepada saya;

Maka dari itu untuk menunggu hasil keputusan dan PT.HDP akan Mediasi kembali.

Ke 2. Tgl : 01 Februari 2023, Han Rabu Jam 10.00 WIB.

Yang Mulia Hakim Ijinkan saya untuk menjawab No poin-poin yang ada di lembar surat Panggilan Pengadhlan Negeri mi Vaitu

No.14. Bahwa pada saat mi sejumlah keseluruhan kewajiban hutang pokok maupun denda ketenlambatan yang harus dl bayar oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sejumlah Rp..2.551.224.000.

Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

—Anggusaran Pokok = Rp. 627.993.600

JWB: POKOK ini yang sanggup saya Lunasin, saya dapat bantuan dan banyak pihak orang (di kasih pinjaman yang harus di bayar)

—Denda = Rp.1.923.230.400

JWB : Saya tidak punya kesanggupan untuk mmembayar denda mi dan merekapun yang membantu saya tidak punya kesanggupan untuk bantu bayar dendanya.

Ata u

Membayar denda Rp.500.000.000 yang sudah dhinformasikan ke saya atas Keputusan dan PT.Hasana Damal Putra pada Tgl : 27 Januari 2023 Han Jumat Jam: 17.24 WIB, Saya di telpon oleh Pak Ade perwakilan dan PT.Hasana Damai Putra bahwa saya tetap harus bayar denda sebesar Rp.500.000.000.

Jadi Total yang harus saya bayar sebesar Rp.627.993.600 + Rp.500.000.000 = Rp 1.127.933.600. Saya tidak ada kesanggupan untuk mi Yang MuUa Hakim. (Saya harus bayar dan mana untuk menggantikan uang sebesar mi?)

No.21. Bahwa sebagai akibat perbuatan ingkar janji /wanprestasi dan TERGUGAT, maka PENGGUGAT juga telah mengalami kerugian-kerugian balk materil maupun immaterfl, sehingga sudah sewajarnya jika TERGUGAT dibebankan kewajiban untuk membayar segala ganti rugi atas kerugian tersebut kepada PENGGUGAT dengan rincian:

a.Seandainya Tanah dan Bangunan tersebut disewakan kepada pihak lain dengan nilai Rp.60.000.000/ tahun.

B Permasalahan yang timbul oleh perbuatan ingkat janji / wanprestasi TERGUGAT tersebut telah menimbulkan suatu dampak buruk bagi kelangsungan bisnis PENGGUGAT sebagai perusahaan Developer, sehingga kerugian immaterial mi patut dan layaklah jika dinh lai dengan sejumlah Rp.3.000.000.000

JWB:

Saya mengakui kalau saya bersalah karna Tidak melunasi cicilan numah hingga selesai. Saya

Tidak bermaksud untuk mengingkani janji seperti yang sudah saya jelaskan diawal tadi.

Tapi saya juga tidak melakukan kerugian PENGGUGAT sebesar Rp3.000.000.000 yang ada pada poin b.

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada poin a dikatakan apakah disewakan dapat uang Rp.60.000.000/tahun, di daerah tempat tinggal saya mana ada Rumah yang dapat disewakan seharga Rp.60.000.000/tahun?

Yang Mulia Hakim bisa mengecek kebenarannya bahwa di seluruh perumahan yang dikelola oleh PT.Hasana Damai Putra yaitu daerah Harapan Indah seperti : Aralia, Ifolia, Harapan Mulya Regency Cluster Acasia (alamat yang saya tempati sekarang) tidak ada Luas Bangunan 42M2 dan Luas Tanah 180M2 yang masih standard saat di terima masih dalam keadaan blom di Renovasi, bagian belakangnya belum ditutup dan masih apa adanya, ini hanya di sewakan dengan harga Rp.12.000.000/Tahun sampai dengan Rp.15.000.000/Tahun.

Dan poin a saja yang dikatakan oleh pihak PENGGUGAT sudah Tidak masuk akal.

Pada poin b Tidak ada saya membuat kerugian pada pihak PENGGUGAT sebesar Rp.3.000.000.000.

karena uang yang masuk sudah sebesar Rp.201.344.000 , seperti pada poin a PT.Hasana Darnal Putra mengandaikan kalau Tanah dan Bangunannya disewakan setiap Tahun maka anggap saja saya sebagai penyewa rumah dan bulan Maret 2015 hingga Tahun 2022 sudah 8 tahun saya menempati Rumah Harapan Mulya Regency Cluster Acaia Blok CA26,No.12, berarti 8 tahun di x Rp. 15.000.000/Thn = Rp.120.000.000 setarna 8 tahun. Sisa uang saya yang masuk masih ada Rp.81. 344.000.

Saya merawat ,menjaga, merapikan Rumah Harapan Mulya Regency CA26,No.12 , Saya merenovasi /membangun Kamar Tidur Utama, Membangun Dapur sekaligus ruang makan serta semua halaman di depan tanah kosong di pasang Kramik semua, Listrik awal 1300 VA sekarang menjadi 2200 VA. Saya mengeluarkan biaya untuk membangun rumah yang saya trima dengan keadaan standar menjadi yang lebih baik dengan dana yang di keluarkan Rp. 150.000.000.

Contoh seperti yang dikatakan pihak PENGGUGAT bahwa kalau disewakan dengan harga Rp.60.000.000/Thn di x 8 tahun = Rp.480.000.000.

Rumahnya saya bangun kamar Tidur utama dan Dapur +ruang makan ,seturuh halannya di depan saya pasang kramik dan saya rawat, Jadi bagaimana bisa PT.Hasana Damai Putra mengalami kerugian sebesar Rp.3.000.000.000?

Dan dan Harga Rumah Rp.528.000.000 yang sudah di bayar Rp.201.344.000 serta biayai renovasi Rp.150.000.000 bagaimana saya bisa di hitung harus bayar pada PENGGUGAT Rp.2.551.224.000?

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Di mana pada point No.19 dan No.20 saya harus mengosongkan Rumah Harapan Mulya Regency CA26, No.12 dan tidak mendapatkan uang dan pihak PENGGUGAT.

Saya mohon dengan sangat kepada Yang Mulia Hakim agar memberikan betas kasihannnya kepada saya untuk mengabulkan salah satu permohonan saya yaitu:

1. Saya dapat melunasi Rumah Harapan Mulya Regency CA26, No. 12 dengan melunasi Pokok nya saja yaitu Rp.627.993.600.
2. Apabila saya tetap harus keluar dan rumah Harapan Mulya Regency CA26, No.12 maka Pihak PENGGUGAT harus memberikan saya uang untuk saya keluar dan rumah mi sebesar Rp.150.000.000 untuk biaya saya bayar Sewa Rumah Kontrakan beberapa tahun dan biaya Akomodasi pindahan rumah. Karena apabila saya harus keluar dan rumah mi tapa di berikan uang sebes Rp.15C.000.000 hagaimaria .saya bisa j212nin kelangsungan hidup saya dan anak-anak saya tapa adanya tempat tinggal, Saya tidak mampu harus bayar uang sewa rumah tiap tahun minimal 8 tahun sampai anak-anak saya selesai sekolah dan bisa bekerja. Ata u
3. Saya di Ijinkan numpang untuk tinggal di rumah mi selama 10 tahun lagi di mulai nitung dan Tahun 2023 s/d Tahun 2032. (Kita bisa buat kesepakatan secara tertulis dan diatas materai agar tidak adanya keributan di kemudian hari)

Seandainya Apabila Rumah Harapan Mulya Regency CA26, No. 12 dijual oleh PENGGUGAT dikemudian hari maka pihak Developerpun mendapatkan keuntungan nya dan Bangunan nya yang sdh diperluas, dan harga Rp.528.000.000 sekarang hanganya sudah 2x lipat bahkan jika di investasikan lebih lama lagi maka harga Rumahnyapun akan lebih tinggi lagi, Jadi bagaimana bisa saya merugikan PENGGUGAT Rp.3.000.000.000.

Jadi sudah sangat jelas sekali bahwa say tidak merugikan PT. Hasana Damai Putra sebesar yang telah di tulis di surat Panggilan Pengadilan Negeri ini;

Jadi saya mohon dengan sangat kepada Yang Mulia Hakim untuk memberikan bantuan kebijakari yang sebesar-besarnya kepada saya.

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 8 Februari 2023 dan Tergugat telah pula mengajukan duplik tertanggal 15 Maret 2023 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No :01550 atas nama Pemegang Hak PT. Hasana Damai Putra, diberitanda P-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko/Kavling (SP3R) Nomor :7456/HDP/PMS/HMR/II/2013 tertanggal 24 Februari 2013, diberitanda P-2;
3. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Notaris Nomor : 14 tertanggal 13 Januari 2015, diberitanda P-3;
4. Fotokopi Perhitungan Administrasi Keterlambatan, diberitanda P-4;
5. Fotokopi Kartu Kavling atas Pembayaran Angsuran atas Unit Rumah/Ruko Atas Nama Laura Patricia Kartika Hadi, diberitanda P-5;
6. Fotokopi Surat Peringatan dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT, diberitanda P-6;
7. Fotokopi Surat Permohonan Keringanan tertanggal 18 Januari 2023, diberitanda P-7;
8. Fotokopi Foto Objek Blok CA.26 Kavling Nomor : CA.26-12 Type 42/180 Proyek Acacia Harapan Mulya Regency, diberitanda P-8;

Menimbang bukti-bukti surat tersebut telah diberimaterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti P-1,P-6,P-7,P-8 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kwitansi pembayaran iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), tertanggal 16 Januari 2015, diberitanda T-1;
2. Fotokopi bukti tanda terima berkas pencairan Deposit Renovasi CA.26-12 Rp.1.000.000,-, diberitanda T-2;

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **557/Pdt.G/2022/PN Bks**



3. Fotokopi Bukti Tanda Terima 1 set Blue print CA 26-12, diberitanda T-3;
4. Fotokopi Penyerahan & Pengambilan Pelengkapan, diberitanda T-4;
5. Fotokopi Ijin Renovasi Rumah Blok CA 26 No.12 Harapan Mulya Regency, diberitanda T-5;
6. Asli Jawaban Perkara No.557 mengenai Hal Bagian PRIMER No.10, diberitanda T-6;
7. Fotokopi Kartu Keluarga No.3173042308180023, atas nama Kepala Keluarga Laura Patricia kartika Hadi, diberitanda T-7;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi materi secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat melalui delegasi yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Cikarang terhadap tanah berikut bangunan rumah objek sengketa, pada tanggal 24 Agustus 2023, yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada sidang tanggal 16 November 2023, pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada sidang tanggal 30 November 2023;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang timbul selama pemeriksaan dalam persidangan perkara ini sebagaimana tertuang dalam Berita acara Persidangan, sepanjang relevansinya telah turut dipertimbangkan dan selanjutnya dinyatakan terkuip serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana berikut :

Menimbang, bahwa **PENGGUGAT** adalah perusahaan yang bergerak di bidang developer dan real estate, dan memiliki beberapa lokasi perumahan, salah satunya adalah tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Harapan Mulya Regency Blok CA 26, Nomor Kavling 12, Desa Setia Mulya, Kecamatan

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tarumajaya Kabupaten Bekasi, Jawa Barat Type/luas bangunan 42, **TERGUGAT** adalah perseorangan yang berminat membeli salah satu rumah yang dijual oleh **PENGGUGAT** di lokasi tersebut di atas, yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Harapan Mulya Regency Blok CA 26, Nomor Kavling 12, Desa Setia Mulya, Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi, Jawa Barat Type/luas bangunan 42, harga jual beli tersebut di atas adalah sebesar Rp. 528.000.000,- (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah), dan akan dibayar oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** dengan cara mengangsur/mencicil, kesepakatan tersebut dituangkan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 44 Tanggal 13 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Notaris HJ Tuti Alawiyah, S.H, Notaris di Kota Bekasi;

Menimbang, bahwa di dalam “**PERJANJIAN**” tersebut di atas, disepakati bahwa harga jual beli sebesar Rp. 528.000.000,- (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah) akan dibayar oleh **TERGUGAT** dengan cara mengangsur/mencicil, yang mana jadwal pembayarannya adalah sebagai berikut :

a. Rp. 105.600.000 (seratus lima juta enam ratus ribu rupiah) yang telah dibayarkan oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** sebagai uang muka sebelum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 Tanggal 13 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Hj. Tuti Alawiyah, SH, notaris di Bekasi ditandatangani (*vide* : “**PERJANJIAN**” pasal 2) ;

b. Rp. 442.400.000 (empat ratus empat puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) ditambah biaya administrasi 14% per tahun akan dibayar menjadi 60 (enam puluh) kali angsuran dimulai bulan Desember 2014 sampai lunas seluruhnya pembayaran paling lambat dilakukan setiap tanggal 30 bulan yang bersangkutan, dimana angsuran ke 1 (satu) sampai dengan angsuran ke 60 (enam puluh) akan dibayar oleh **TERGUGAT** sebesar Rp.11.968.000 (sebelas juta Sembilan ratus enam puluh delapan juta ribu rupiah) (*vide* : “**PERJANJIAN**” Pasal 2 dan Pasal 3) ;

Menimbang, bahwa semenjak menempati **Tanah dan Bangunan** tersebut di atas, ternyata **TERGUGAT** hanya mengangsur sebanyak 8 (delapan) kali, sedangkan pada jadwal pembayaran angsuran ke-9 hingga angsuran ke-60 **TERGUGAT** lalai dan tidak melakukan pembayaran lagi;

Menimbang, bahwa pada saat ini jumlah keseluruhan kewajiban hutang pokok maupun denda keterlambatan yang harus dibayar oleh **TERGUGAT**

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada **PENGGUGAT** adalah sejumlah Rp. 2,551,224,000,- (*dua miliar lima ratus lima puluh satu juta dua ratus dua puluh empat ribu rupiah*), dengan perincian sebagai berikut:

-	Angsuran pokok jatuh tempo	= Rp. 627.993.600,-
-	<u>Denda (sampai dengan Oktober 2022)</u>	= Rp. 1,923,230,400,- (+)
	Total	= Rp. 2,551,224,000 -

(*dua miliar lima ratus lima puluh satu juta dua ratus dua puluh empat ribu rupiah*)

Menimbang, bahwa karena sudah tidak adanya iktikad baik dari Tergugat untuk melakukan pembayaran atas kewajibannya, maka Penggugat telah melaksanakan pembinaan kredit dengan menyampaikan surat peringatan ke I kepada Tergugat tertanggal 20 Oktober 2015, Surat peringatan II tertanggal 7 September 2016, (bukti P-6), berdasarkan hal tersebut di atas, **TERGUGAT** telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap kesepakatan yang telah disepakati bersama antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT**, dan nyata-nyata tindakan wanprestasi **TERGUGAT** tersebut sangat merugikan **PENGGUGAT** karena **PENGGUGAT** tidak dapat menjual **Tanah dan Bangunan** tersebut ke pihak lain ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya maka Penggugat mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-8;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat dalam Jawaban Tergugat yang pada pokoknya Tergugat hanya dapat melunasi Rumah Harapan Mulya Regency CA 26 No.12 dengan melunasi pokoknya saja yaitu sebesar Rp.627.993,600,- (enam ratus dua puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh tiga ribu enam ratus rupiah) dan tidak sanggup membayar dendanya, apabila harus tetap keluar dari rumah Harapan Mulya Regency CA 26 No.12, maka pihak Penggugat harus memberikan uang untuk Tergugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) untuk biaya Tergugat bayar sewa rumah kontrakan beberapa tahun dan biaya Akomodasi pindahan rumah, atau Tergugat diijinkan numpang untuk tinggal dirumah tersebut selama 10 tahun lagi dimulai dari tahun 2023 s/d 2032 (buat kesepakatan secara tertulis dan diatas materai agar tidak adanya keributan dikemudian hari);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat maka Tergugat mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-7;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah benar Tergugat telah melakukan *wanprestasi*?

Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **557/Pdt.G/2022/PN Bks**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pengertian *wanprestasi* menurut J. Satrio adalah "suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya";

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum poin 1 Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu tuntutan atau petitum dari Penggugat untuk dapat memastikan apakah gugatan Penggugat akan dikabulkan seluruhnya atau dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dikaitkan dengan pengertian dan bentuk-bentuk *wanprestasi* tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu bahwa Tergugat telah mendapatkan fasilitas jual beli tanah dan bangunan sebesar Rp. 528.000.000,- (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah) (vide P-2) dan berdasarkan bukti P-6. berupa surat Peringatan, Tergugat tidak menyelesaikan kewajibannya hingga saat ini sebesar Rp. 2,551,224,000 -(*dua miliar lima ratus lima puluh satu juta dua ratus dua puluh empat ribu rupiah*) Oleh karena perbuatan Tergugat yang tidak mengangsur pinjamannya sesuai dengan jumlah yang telah disepakati bersama tersebut adalah merupakan perbuatan *wanprestasi*;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan *wanprestasi*, maka terhadap petitum Penggugat poin 3 sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-3 yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat di hadapan Notaris Hj. Tuti Alawiyah, SH, Notaris berkedudukan di Kota Bekasi terhadap fasilitas Jual Beli tanah dan bangunan oleh Tergugat dari Penggugat sejumlah Rp. 528.000.000,- (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah) dan berdasarkan bukti P-2 sebagai Akta Pengikatan Jual Beli, Tergugat telah sepakat mengenai harga pembelian salah satu rumah yang dijual oleh **PENGGUGAT** yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Harapan Mulya Regency Blok CA 26, Nomor Kavling 12, Desa Setia Mulya, Kecamatan Tarumajaya Kabupaten Bekasi, Jawa Barat Type/luas bangunan 42, harga jual beli tersebut di atas adalah sebesar Rp. 528.000.000,- (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah), bahwa pengikatan jual beli menjadi batal apabila Tergugat tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian serta Penggugat tidak diwajibkan untuk mengembalikan pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat dan dianggap sebagai sewa tanah dan bangunan Maka terhadap petitum Penggugat poin 2, 4 sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **557/Pdt.G/2022/PN Bks**



Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 5 yang menyatakan uang angsuran yang telah dibayarkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar Rp.95.744.000,- (sembilan puluh lima juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah) adalah milik Penggugat, sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 13 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Hj. Tuti Alawiyah, SH, Notaris di Kota Bekasi, bahwa pengikatan jual beli menjadi batal apabila Tergugat tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian serta Penggugat tidak diwajibkan untuk mengembalikan pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat dan dianggap sebagai sewa tanah dan bangunan maka terhadap petitum Penggugat poin 5 dan 6, sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum penggugat poin 5 dan 6 dikabulkan, menurut Majelis Hakim Penggugat punya wewenang untuk perbuatan hukum terhadap obyek sengketa tersebut, maka terhadap petitum poin 7 tidak relevan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat poin 8 yaitu membebaskan kepada Tergugat untuk mengganti seluruh kerugian Penggugat baik materiil maupun immateriil, Majelis Hakim berpendapat di dalam posita gugatan tidak ditemukan uraian tentang kerugian yang dialami oleh Penggugat, sehingga sebagaimana Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 1157 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 dan Nomor 117 K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971, tuntutan kerugian dalam gugatan yang tidak disertai rincian kerugian haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat poin 9 yang memohon agar menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta) per hari atas kelalaiannya melaksanakan dan/atau mematuhi Putusan ini, haruslah dinyatakan ditolak, karena tidak berdasar dan beralasan hukum;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian-uraian pertimbangan sebagaimana telah dikemukakan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian sehingga petitum poin 1 dinyatakan ditolak;

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Tergugat haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebagaimana tercantum dalam amar putusan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan segala peraturan dan ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan berupa sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1550/Setia Mulya seluas 180 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 13 Bulan Mei Tahun 2014 Nomor 419/Setiamulya/2014 yang terletak di Desa Setia Mulya, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas bagian tanah tersebut terutama sebuah rumah tinggal di atas tanah tersebut berikut fasilitas dan turutannya berupa aliran lisrik dan saluran air minum dari PDAM, atau setempat dikenal dengan Perumahan Harapan Mulya Regency Blok CA.26 Nomor Kavling. 12 Type/Luas Bangunan 42 yang terletak di Desa Setia Mulya, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan membayar kepada Penggugat merupakan perbuatan Wanprestasi;
4. Menyatakan "PERJANJIAN" antara PENGGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 Tanggal 13 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Hj. Tuti Alawiyah, SH, notaris di kota Bekasi batal dan tidak mengikat PENGGUGAT dengan TERGUGAT terhitung sejak putusan perkara ini dijatuhkan;
5. Menyatakan uang angsuran yang telah dibayarkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar Rp.95.744.000,- (sembilan puluh lima juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah) adalah milik PENGGUGAT;
6. Menghukum TERGUGAT dan/atau siapapun pihak yang menguasai Perumahan Harapan Mulya Regency Blok CA26 Nomor Kavling. 12, Desa Setia Mulya, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat untuk mengembalikan **Tanah dan Bangunan** tersebut kepada **PENGGUGAT** dalam keadaan kosong paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan perkara ini mendapatkan kekuatan hukum tetap, dan apabila **TERGUGAT** tidak melaksanakannya maka **PENGGUGAT** dapat mengosongkan sendiri rumah tersebut;

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.991.800,- (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus rupiah)

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Kamis, tanggal 14 Desember 2023, oleh kami, Ranto Indra Karta, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, I Ketut Pancaria, S.H., dan Ika Lusiana Riyanti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 556/Pdt.G/2022/PN Bks, tanggal 19 Januari 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 19 Desember 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Romli, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat dan Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Ketut Pancaria, S.H.

Ranto Indra Karta, S.H.,M.H.

Ika Lusiana Riyanti, S.H.

Panitera Pengganti,

Romli, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran : Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses : Rp. 75.000,-
3. Biaya Penggandaan : Rp. 16.800,-
4. Biaya Panggilan : Rp. 812.000,-
5. PNBP : Rp. 20.000,-
6. Biaya Pos : Rp. 18.000,-

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 557/Pdt.G/2022/PN Bks

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Redaksi	:	Rp.	10.000,-
7. Meterai	:	Rp.	10.000,-
Jumlah	:	Rp.	991.800,- (Sembilan ratus sembilan puluh satu ribu delapanratus rupiah)