



PUTUSAN

NOMOR 363/Pdt.G/e.court/2020/PN.Bdg.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

PENGADILAN NEGERI BANDUNG KELAS IA KHUSUS yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut terhadap perkara antara :

**EKA FERY HARDIMAN**, Warga Negara Indonesia, Swasta, beralamat di Jl. Ligar Ayu No.16, RT.002/RW.006, Kel.Cibeunying, Kec. Cimenyan, Kabupaten Bandung, Jawa Barat dalam hal ini diwakili oleh **HARRY FRANSISKUS HASUGIAN, SH., RIJAL NAPITUPULU, SH.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada **Kantor Hukum HFH., & PARTNERS** berkedudukan di Jl. Citarip Kidul No.14 A (Komplek Citarip Barat), RT.003/RW.009, Kelurahan Kopo, Kec. Bojongloa Kaler, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 15 September 2020, selanjutnya disebut **PENGUGAT**;

LAWAN

**Sdr. DARMAWAN**, Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil (PNS), NIK.3174011611660003, dahulu beralamat di The Jaridin Cihampelas No.C.2009, RT.008/RW.005, Kel.Cipaganti, Kec. Coblong Kota Bandung sekarang beralamat di Rusunami/Apartemen The Jaridin Cihampelas Unit B-07-33 (Tower B, Lantai 7, Nomor 33), RT.008/RW.005, Kel.Cipaganti, Kec. Coblong Kota Bandung, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**.

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT :

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

Putusan Nomor 363/Pdt.G/e.court/2020/PN.Bdg halaman 1



Telah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;  
Telah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan di persidangan;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA:**

**Menimbang**, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 17 September 2020 sebagaimana terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung dengan nomor Register 363/Pdt.G/e.court/2020/PN.Bdg. tanggal 17 September 2020 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**A. TERKAIT KOMPETENSI PENGADILAN NEGERI KELAS IA KHUSUS KOTA BANDUNG MEMERIKSA PERKARA AQUO.**

1. Bahwa dasar Penggugat mengajukan Gugatan wanprestasi ini kepada Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Kota Bandung adalah karena Tergugat berkedudukan di daerah Kota Bandung yang secara *mutatis mutandis* merupakan yurisdiksi atau termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Kota Bandung.
2. Bahwa Pasal 118 Ayat (1) HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) telah mengatur secara tegas mengenai doktrin "*Actor Sequitore Forum Rei*" yang pada pokoknya mengatur tentang yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan yang berada di wilayah tempat tinggal Tergugat.
3. Berdasarkan uraian fakta dan ketentuan hukum di atas, sangatlah tepat Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Kota Bandung dinyatakan sebagai pengadilan negeri yang berwenang untuk memeriksa, memutus dan mengadili perkara *aquo* sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, karena kedudukan Tergugat berada di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Kota Bandung.

**B. LEGAL STANDING, HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT SERTA PERJANJIAN NO.13 TAHUN 2017 DIHADAPAN NOTARIS.**

4. Bahwa Penggugat dahulunya adalah Pemilik 2 (dua) unit rusunami (apartemen) The Jarrrdin Cihampelas yaitu unit B-07-33 (Tower B, Lantai 7, Nomor 33) dan unit B-07-034 RT.008/RW.005, Kel.Cipaganti,

Putusan Nomor 363/Pdt.G/e.court/2020/PN.Bdg halaman 2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Coblong Kota Bandung sebagaimana yang diperoleh oleh Penggugat melalui Pembelian dari PT. Kagum Karya Husada pada tahun 2010.

5. Bahwa terkait dengan pembelian kedua unit rusunami/apartemen dimaksud, Penggugat mengajukan Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) kepada Bank Artha Graha Internasional, Tbk Jl. Buah Batu No.247 Kota Bandung, dimana Penggugat selaku Debitur pada Bank dimaksud selalu melaksanakan kewajibannya dengan lancar.
6. Bahwa pada tanggal 11 September 2017, antara Penggugat dan Tergugat membuat Perjanjian No.13 dihadapan Notaris Dadang Abdul Haris Kosidin yang pada pokoknya mengenai jual beli salah satu unit rusunami milik Penggugat yaitu unit rusunami (apartemen) The Jaridin Cihampelas yaitu unit B-07-33 (Tower B, Lantai 7, Nomor 33) RT.008/RW.005, Kel.Cipaganti, Kec. Coblong Kota Bandung (selanjutnya disebut unit B-07-33) kepada Tergugat selaku Pembeli.
7. Bahwa harga yang disepakati untuk obyek jual beli satu unit Rusunami /Apartemen unit B-07-33 (Tower B, Lantai 7, Nomor 33) adalah sebesar Rp.280.000.000.- (dua ratus delapan puluh juta rupiah), terkait tata cara pembayaran yang disepakati (vide poin 1 Akta Perjanjian No.13 Tertanggal 11 September 2017 dihadapan Dadang Abdul Haris Kosidin), adalah sebagai berikut :
  - a. Pembayaran Tahap Pertama *Down Payment* (DP) sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah).
  - b. Pembayaran Tahap dua sebesar Rp.60.000.000.- (enam puluh juta rupiah).
  - c. Pembayaran tahap ketiga sebesar Rp.199.011.550,- (seratus sembilan puluh sembilan juta sebelas ribu lima ratus lima puluh rupiah), yang direalisasikan dengan pembayaran sebesar Rp.3.100.000.- (tiga juta seratus ribu rupiah) kepada Bank Arta Graha melalui rekening No.035.32.21019 setiap bulannya hingga mencapai nilai Rp.199.011.550,- (seratus sembilan puluh sembilan juta sebelas ribu lima ratus lima puluh rupiah).
8. Bahwa pada saat penjualan unit unit B-07-33, sisa kewajiban Penggugat kepada Bank Arta Graha Interbasional Jl. Buah Batu Bandung atas Kredit Kepemilikan Kedua unit Rusunami/apartemen

Putusan Nomor 363/Pdt.G/e.court/2020/PN.Bdg halaman 3

#### 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

(unit B-07-33 dan B-07-34) adalah sebesar kurang lebih Rp.199.000.000.- (Seratus sembilan puluh sembilan juta rupiah), sehingga untuk pembayaran kewajiban Penggugat tersebut diambil dari pelunasan sisa pembayaran dari penjualan satu unit milik Penggugat kepada Tergugat yaitu unit B-07-33. Dengan kata lain latar belakang tatacara pembayaran sebagaimana poin 7 huruf C di atas dilatar belakangi oleh hal tersebut. Pada intinya obyek penjualan kepada Tergugat tetap 1 (satu unit) namun sebagian pembayaran (pembayaran tahap ke 3) atas Pembelian satu unit tersebut dialihkan guna pelunasan kewajiban Penggugat melalui angsuran ke Bank Arta Graha Jl. Buah Batu Bandung. Hal mana bukan berarti Tegugat jadi memiliki kedua unit apartemen milik Penggugat, melainkan tetap hanya 1 (satu) unit yaitu unit B-07-33.

9. Bahwa selain hal tersebut di atas, adapun kewajiban Tergugat lainnya yang lahir sebagai akibat hukum dari Akta Perjanjian No.13 Tertanggal 11 September 2017 dihadapan Notaris Dadang Abdul Haris Kosidin, SH., adalah Tergugat wajib membayar service charge, air dan sinking fund (vide Poin 2 Akta Perjanjian No.13 Tertanggal 11 September 2017).

## C. WANPRESTASI TERGUGAT YANG NYATA.

10. Bahwa ternyata atas kewajiban Tergugat untuk melakukan pembayaran tahap ke tiga sebagaimana poin 7 huruf C diatas Jo Poin Poin 1 Akta Perjanjian No.13 Tertanggal 11 September 2017, yang mana seharusnya dilakukan oleh Tergugat dengan memenuhi cicilan sebesar Rp.3.100.000.- (tiga juta seratus ribu rupiah) setiap bulan kepada Bank Artha Graha telah tidak dilakukan sebagaimana mestinya(terdapat keterlambatan pembayaran/kekosongan pembayaran) selama 3 (tiga) bulan berturut-turut.
11. Bahwa selain itu berdasarkan surat peringatan yang diterima oleh Pengugat dari Manajemen Rusunami/Apartemen THE JARRDIN CIHAMPELAS atas unit B-070-33 terdapat Tunggakan Service Charge dan Singking Fund sebesar Rp.19.602.000.- (sembilan belas juta enam ratus dua ribu rupiah) dan tunggakan air sebesar Rp.2.073.800.- (dua juta tujuh puluh tiga ribu delapan ratus rupiah). Hal mana bertentangan dengan kewajiban Tegugat sebagaimana Poin 2 Akta Perjanjian No.13 Tertanggal 11 September 2017. Hal

Putusan Nomor 363/Pdt.G/e.court/2020/PN.Bdg halaman 4

### 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

mana dapat berakibat pada pemutusan listrik, air dan fasilitas lainnya dari pihak manajemen the Jarddin.

12. Bahwa hal yang lebih lagi diluar dari dugaan Penggugat, Tergugat memaknai bahwa pembayaran tahap ke tiga yakni cicilan sebesar Rp.3.100.000.- (tiga juta seratus ribu rupiah) ke Bank arta graha sebagaimana Pasal 7 huruf C di atas adalah untuk pembelian ke dua apartemen/Rusunami milik Pengugat yaitu unit B-07-33 dan Unit B-07-34, hal mana sangat bertentangan dengan hukum dan keadilan serta rasa kemanusiaan.

Tergugat jelas-jelas mempunyai sisa kewajiban atas pembelian satu unit milik Pengugat, dan jumlah kewajiban tersebutlah yang sesungguhnya dipenuhi oleh Tergugat, hal mana bukan berarti dikarenakan Tergugat melakukan cicilan untuk kewajiban Penggugat ke Bank Arta Graha untuk dua unit menjadi berarti Tergugat memiliki kedua unit dimaksud. Hal ini merupakan cacat logika, sebab seandainya pun Tergugat memenuhi seluruh pembayaran tahap 3 (tiga) berupa cicilan setiap bulan ke Bank Arta Graha sebesar Rp.3.100.000.- (tiga juta seratus ribu rupiah) hingga mencapai nilai sebesar Rp.199.011.550.- (seratus sembilan puluh sembilan juta sebelas ribu lima ratus lima puluh rupiah), maka jumlahnya jika digabung dengan pembayaran tahap 1 (DP) sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta), pembayaran tahap 2 (dua) sebesar Rp.60.000.000.- (enam puluh juta) adalah total sekitar sebesar Rp.280.000.000.- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) yaitu nilai jual obyek satu unit saja yaitu obyek jual beli unit B-07-33 (vide Akta Perjanjian No.13 tanggal 11 September 2017).

13. Bahwa dengan demikian Tergugat telah tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan sebagaimana kewajiban yang lahir sebagai akibat hukum dari Perjanjiannya dengan Tergugat di hadapan Notaris Dadang Abdul Haris Kosidin, SH., sebagaimana perjanjian tertanggal 11 September 2017., baik terkait pembayaran ke Bank Artha Graha, pembayaran Service Charge dan lainnya sebagai penghuni/pemilik apartemen dan bertindak lebih jauh dengan mengaku pemilik atas

Putusan Nomor 363/Pdt.G/e.court/2020/PN.Bdg halaman 5





obyek (unit) lain (unit B-07-34) yang sebenarnya bukanlah obyek jual beli.

14. Bahwa dengan demikian pula, Penggugat telah mengirim somasi (teguran) kepada Tergugat sebanyak dua kali dengan harapan Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana Somasi I No.110/SMI/HFH/IX/2020 tertanggal 04 September 2020 dan Somasi II No.113/SMI/HFH/IX/2020 tertanggal 11 September 2020, namun atas hal tersebut tetap tidak dilaksanakan oleh Tergugat, atau bahkan Tergugat tetap tidak menunjukkan itikad baiknya.

#### D. KERUGIAN MATERIL DAN IMMATERIL

15. Bahwa adapun kerugian materil dan immateril yang diderita oleh Penggugat adalah :

##### I. Kerugian Materil

- Keuntungan yang seharusnya didapatkan dengan menyewakan unit dimaksud sebesar Rp.3.500.000.- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan yang jika dihitung sejak perjanjian jual beli (september 2017) yaitu sekitar 3 Tahun yakni total sebesar Rp.126.000.000.- (Seratus dua puluh enam juta rupiah).
- Tunggakan Service Charge/air sinking fund total sebesar Rp.21.675.800,-(dua puluh satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu delapan ratus rupiah).

- ##### II. Kerugian immateril
- berupa nama baik pada perbankan dan lainnya, beban pikiran, psikologis yang sesungguhnya tidak dapat dinilai, namun untuk memenuhi gugatan ini kami perkirakan sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah).

#### E. ANALISA YURIDIS

16. Bahwa berdasarkan 1238 KUHPdata, maka Tergugat yang tidak memenuhi perjanjian dan tidak beritikad baik untuk memenuhi somasi (teguran) hukum Penggugat, jelaslah kiranya merupakan tindakan wanprestasi.
17. Bahwa sesuai dengan Pasal Pasal 1267 KUHPdata, Penggugat berhak untuk mengajukan pembatalan perjanjian disertai pula dengan penggantian kerugian dan bunga. Sehingga dengan telah tidak beritikad baiknya Tergugat/wanprestasi dan telah menimbulkan

Putusan Nomor 363/Pdt.G/e.court/2020/PN.Bdg halaman 6



kerugian bagi Penggugat, maka patutlah kiranya Penggugat mengajukan gugatan ini disertai pula dengan pembatalan perjanjian beserta penggantian kerugian dan bunga. Selaras dengan itu maka patutlah kiranya gugatan ini dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo;

18. Bahwa dengan demikian, maka Penggugat bermaksud mengajukan pembatalan Akta Perjanjian No.13 Tertanggal 11 September 2017 dihadapan Dadang Abdul Haris Kosidin beserta segala akibat hukumnya. Atas hal dimaksud patutlah kiranya dikabulkan dikarenakan telah didasari oleh fakta dan dasar hukum yang relevan.
19. Bahwa dengan batalnya perjanjian dimaksud, maka unit B-07-33 yang menjadi obyek jual beli perjanjian haruslah kembali menjadi milik Penggugat, dikosongkan oleh Tergugat dan diserahkan Kepada Penggugat demi menjamin kepastian hukum dan hak-hak hukum Penggugat, unit mana hingga kini dalam penguasaan Tergugat.

**F. SITA JAMIN DAN PELAKSANAAN PUTUSAN SERTA MERTA**

20. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini tidak menjadi sia sia, mohonlah kiranya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memeriksa perkara ini berkenan untuk menyatakan sah dan berharga sita jamin atas obyek jual beli antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana Akta Perjanjian No.13 Tertanggal 11 September 2017 dihadapan Dadang Abdul Haris Kosidin yaitu unit B-07-33 (Tower B, Lantai 7, Nomor 33), RT.008/RW.005, Kel.Cipaganti, Kec. Coblong Kota Bandung.
21. Bahwa selain itu demi melindungi hak-hak Penggugat yang beritikad baik, patutlah kiranya putusan atas perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu meski adanya upaya hukum oleh Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*).

**G. PETITUM**

Bahwa berdasarkan keseluruhan hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memutuskan :

**A. PRIMAIR**

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

*Putusan Nomor 363/Pdt.G/e.court/2020/PN.Bdg halaman 7*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat;
3. Membatalkan Akta Perjanjian No.13 Tertanggal 11 September 2017 dihadapan Dadang Abdul Haris Kosidin antara Penggugat atas nama EKA FERY HARDIMAN dan Tergugat atas nama Darmawan beserta segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan sah dan berharga sita jamin atas unit B-07-33 (Tower B, Lantai 7, Nomor 33) RT.008/RW.005, Kel.Cipaganti, Kec. Coblong Kota Bandung.
5. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik unit rusunami/apartemen yaitu unit B-07-33 (Tower B, Lantai 7, Nomor 33) RT.008/RW.005, Kel.Cipaganti, Kec. Coblong Kota Bandung.
6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan Pemilik unit rusunami/apartemen yaitu unit B-07-33 (Tower B, Lantai 7, Nomor 33), RT.008/RW.005, Kel.Cipaganti, Kec. Coblong Kota Bandung.
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat unit rusunami/apartemen yaitu unit B-07-33 (Tower B, Lantai 7, Nomor 33) RT.008/RW.005, Kel.Cipaganti, Kec. Coblong Kota Bandung.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi dan/atau keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat kepada Penggugat berupa :
  - Kerugian Materil berupa kehilangan uang sewa sebesar Rp.126.000.000.- (Seratus dua puluh enam juta rupiah) ditambah tunggakan service charge/air sinking fund sebesar Rp.21.675.800.- sehingga total menjadi 147.675.800.- (seratus empat puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh lima ribu delapan ratus rupiah).
  - Kerugian Immateril sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah).
9. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, upaya hukum banding maupun kasasi dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## B. SUBSIDAIR

Putusan Nomor 363/Pdt.G/e.court/2020/PN.Bdg halaman 8





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung c.q. Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata *a quo* berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**Menimbang**, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan pihak Penggugat telah datang menghadap dipersidangan Kuasanya sedangkan pihak Tergugat tidak pernah datang menghadap di persidangan atau mengirimkan suatu jawaban atau menyuruh orang lain untuk hadir menghadap di persidangan sebagai wakil atau kuasanya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana dimaksud dalam Risalah Panggilan tanggal 25 -09 - 2020, tanggal 13 -10 – 2020 dan tanggal 09-04 - 2020;

**Menimbang**, bahwa ketidakhadiran Tergugat tersebut ternyata tidak didasarkan pada suatu alasan yang sah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak akan menggunakan haknya guna pembelaan atas adanya gugatan tersebut;

**Menimbang**, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka upaya perdamaian yang sedianya diupayakan melalui mediasi sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 130 HIR jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka upaya perdamaian tidak dapat dilaksanakan;

**Menimbang**, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir di persidangan maka pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat atau secara verstek dimulai dengan pembacaan surat gugatan dan atas pertanyaan Majelis Hakim, Penggugat menyatakan gugatannya sudah tepat dan benar serta tetap pada gugatannya;

**Menimbang**, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah dibubuhi materai cukup yaitu :

1. Fotokopi KTP EKA FERY HARDIMAN (Penggugat), telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi KTP WIEDA DEWI WIDYAWATI (Tergugat), telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga No.320406 100506 0008, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Tanggal 04 Maret 2010 oleh Pihak Penggugat dari PT. KAGUM

Putusan Nomor 363/Pdt.G/e.court/2020/PN.Bdg halaman 9



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KARYA HUSADA atas unit rusunami (apartemen) The Jarrrdin Cihampelas unit B-07-33 (Tower B, Lantai 7, Nomor 33) RT.008/RW.005, Kel.Cipaganti, Kec. Coblong Kota Bandung, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-4;

5. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Tanggal 04 Maret 2010 oleh Pihak Penggugat dari PT. KAGUM KARYA HUSADA atas unit rusunami (apartemen) The Jarrrdin Cihampelas unit B-07-34 (Tower B, Lantai 7, Nomor 34) RT.008/RW.005, Kel.Cipaganti, Kec. Coblong Kota Bandung, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi surat penawaran kredit No.036/AO-BB/OL/XI/2014 tanggal 26 November 2014 dari Bank Artha Gtaha untuk fasilitas pembiayaan pembelian unit rusunami (apartemen) The Jarrrdin Cihampelas unit B-07-33 (Tower B, Lantai 7, Nomor 33) dan unit B-07-34 (Tower B, Lantai 7, Nomor 34) , RT.008/RW.005, Kel.Cipaganti, Kec. Coblong Kota Bandung, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Perjanjian No.13 tanggal 11 September 2017 dihadapan Notaris Dadang Abdul Haris Kosidin, SH atas Penjualan unit B-07-33 (Tower B, Lantai 7, Nomor 33) RT.008/RW.005, Kel.Cipaganti, Kec. Coblong Kota Bandung Rusunami (Apartemen) The Jarrrdin Cihampelas antara Penggugat (penjual) dan Tergugat (Pembeli), telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi daftar sisa hutang Penggugat kepada Bank Artha Graha, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan dari Pengelola Apartemen (Rusunami) The Jarrrdin No.Coll/BM/JARR/007/IX/2020 tanggal 15 September 2020 terkait aadanya tunggakan service charge dan sinking fund dan air atas unit B-07-33 (Tower B, Lantai 7, Nomor 33), telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi somasi No.110/Smi/HFH/IX/2020 Tanggal 04 September 2020 dari Penggugat kepada Tergugat, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi somasi No.113/Smi/HFH/IX/2020 Tanggal 11 September 2020 dari Penggugat kepada Tergugat, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-11;

Putusan Nomor 363/Pdt.G/e.court/2020/PN.Bdg halaman 10



**Menimbang**, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi HENDAR KUSMA, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa, saksi Kenal dengan Penggugat dan Tergugat. Namun tidak ada hubungan keluarga.
  - Bahwa, saksi adalah karyawan pada Apartemen/Rusunami The Jarrrdin Cihampelas.
  - Bahwa, saksi Mengetahui Penggugat adalah Pemilik dari 2 (dua) buah apartemen pada The Jarrrdin Cihampelas yaitu Unit B-07-33 dan B-07-34 yang dibeli tahun 2010 dengan menggunakan fasilitas kredit dari Bank Artha Graha.
  - Bahwa, saksi mengetahui Penggugat menjual salah satu unit apartemen miliknya yaitu Unit Unit B-07-33 ke Tergugat.
  - Bahwa, saksi Mengetahui Tergugat tidak melakukan Pembayaran diantaranya cicilan, tagihan service charge, sinking fund pada apartemen.
  - Bahwa, saksi mengetahui Tergugat masih menempati unit apartemen Unit No B-07-33 hingga saat ini.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat membenarkannya;

2. Saksi TRESNANINGRUM, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa, saksi Kenal dengan Penggugat dan Tergugat. Namun tidak ada hubungan keluarga.
  - Bahwa, saksi adalah mantan karyawan pada Apartemen/Rusunami The Jarrrdin Cihampelas.
  - Bahwa, saksi Mengetahui Penggugat adalah Pemilik dari 2 (dua) buah apartemen pada The Jarrrdin Cihampelas yaitu Unit B-07-33 dan B-07-34 yang dibeli tahun 2010 dengan menggunakan fasilitas kredit dari Bank Artha Graha.
  - Bahwa, saksi mengetahui Penggugat menjual salah satu unit apartemen miliknya yaitu Unit Unit B-07-33 ke Tergugat.

Putusan Nomor 363/Pdt.G/e.court/2020/PN.Bdg halaman 11



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi Mengetahui Tergugat tidak melakukan Pembayaran diantaranya cicilan, tagihan service charge, sinking fund pada apartmen.
- Bahwa, saksi mengetahui Tergugat sering melakukan seperti hal-hal yang dilakukannya kepada Penggugat, sehingga memang Tergugat tidak memiliki itikad baik.

**Menimbang**, bahwa atas keterangannya saksi tersebut Penggugat membenarkannya;

**Menimbang**, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulan kepersidangan tanggal 17 Desember 2020;

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan bahwa oleh karena sudah tidak ada sesuatu hal lagi yang akan di ajukan didepa persidangan selanjutnya mohon putusan;

**Menimbang**, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan menunjuk pada segala hal ikhwal yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan, semuanya dianggap telah termuat pula dalam putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;

Putusan Nomor 363/Pdt.G/e.court/2020/PN.Bdg halaman 12



3. Membatalkan Akta Perjanjian No.13 Tertanggal 11 September 2017 dihadapan Dadang Abdul Haris Kosidin antara Penggugat atas nama EKA FERY HARDIMAN dan Tergugat atas nama Darmawan beserta segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik unit rusunami/apartemen yaitu unit B-07-33 (Tower B, Lantai 7, Nomor 33)RT.008/RW.005, Kel.Cipaganti, Kec. Coblong Kota Bandung.
5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan Pemilik unit rusunami/apartemen yaitu unit B-07-33 (Tower B, Lantai 7, Nomor 33), RT.008/RW.005, Kel.Cipaganti, Kec. Coblong Kota Bandung.
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat unit rusunami/apartemen yaitu unit B-07-33 (Tower B, Lantai 7, Nomor 33) RT.008/RW.005, Kel.Cipaganti, Kec. Coblong Kota Bandung.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi dan/atau keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat kepada Penggugat berupa :
  - Kerugian Materil berupa kehilangan uang sewa sebesar Rp.126.000.000.- (Seratus dua puluh enam juta rupiah) ditambah tunggakan service charge/air sinking fund sebesar Rp.21.675.800.- sehingga total menjadi 147.675.800.- (seratus empat puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh lima ribu delapan ratus rupiah).
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 597.000,-(lima seratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, pada hari Senin, tanggal 1 Maret 2021, oleh kami, Sulistiyono, S.H., sebagai Hakim Ketua, Sri Kuncoro, S.H.,M.H., dan Taryan Setiawan, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Nomor 363/Pdt.G/e.court/2020 tanggal 18 September 2020, putusan tersebut pada hari ini Kamis, Tanggal 4 Maret 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nok Rohayati, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Putusan Nomor 363/Pdt.G/e.court/2020/PN.Bdg halaman 13



Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Sri Kuncoro, S.H., M.H.

Sulistiyono, S.H.

Taryan Setiawan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nok Rohayati, S.H., M.H.

Perincian biaya Perkara ;

Biaya Pendaftaran	Rp	30.000, -
Biaya Pemberkasan	Rp	50.000,-
Panggilan	Rp.	330.000,-
PNBP Relas	Rp	10.000,-
Redaksi	Rp.	10.000,-
Materai	Rp.	10.000,-
J u m l a h	Rp.	440.000,-

(empat seratus empat puluh ribu rupiah);

Putusan Nomor 363/Pdt.G/e.court/2020/PN.Bdg halaman 14