



**PUTUSAN**

**Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Temanggung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata Gugatan, pada pengadilan tingkat pertama yang bersidang secara Majelis, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**Nanang Kuswinarno**, bertempat tinggal di Bengkong Harapan I, Blok C, Nomor 68, RT. 001, RW. 006, Kelurahan Bengkong Indah, Kecamatan Bengkong, Kota Batam, baik sendiri maupun bersama-sama dalam komposisi apapun memberikan Kuasa Khusus kepada Totok Cahyo Nugroho, S.H., Probo Kinasih, S.H., Ichsan Rizaldi, S.H., dan Siti Hanna Kusumawati, S.H., kesemuanya adalah Advokat pada Kantor Hukum Cahyo Nugroho & Partners yang berkantor di Perumahan Srimpi Baru, Nomor 75, RT. 003, RW. 006, Kelurahan Madureso, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**lawan:**

**PT. Mitra Bersama Realty**, berkedudukan di Perumahan Ariston View, Blok A, Nomor 8, Desa Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg tanggal 21 Februari 2023 tentang Susunan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg tanggal 21 Februari 2023 tentang hari dan tanggal persidangan perkara ini;

Setelah membaca dan mempelajari Surat Gugatan Penggugat;

Setelah membaca dan mempertimbangkan alat bukti tulisan yang diajukan oleh Penggugat;

*Halaman 1 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg*



Setelah mendengar dan mempertimbangkan keterangan Saksi-saksi di bawah sumpah yang diajukan oleh Penggugat;

Setelah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat (*Plaatsopneming*) pada hari Rabu, tanggal 15 Maret 2023;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 20 Februari 2023, yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Temanggung pada tanggal 21 Februari 2023 dengan nomor register 14/Pdt.G/2023/PN Tmg., yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT bermula saat PENGGUGAT memesan 2 ( dua ) bidang tanah kavling dan 1 ( Satu ) bangunan siap pakai yaitu :

- a. Untuk pemesanan Blok – Nomor Kavling : I – 14 pada 10 Maret 2021.
- b. Untuk pemesanan Blok – Nomor Kavling : I – 13 pada 08 Juni 2021.

Yang semuanya terletak di komplek The Ariston Springs, Desa/Kelurahan. Sanggrahan, Kecamatan. Kranggan, Kota/Kab. Temanggung. Jawa Tengah kepada TERGUGAT, dimana TERGUGAT adalah PT. MITRA BERSAMA REALTY Perusahaan yang bergerak di bidang developer property;

2. Bahwa pemesanan PENGGUGAT atas 2 (dua) bidang tanah kavling dan 1 bangunan siap pakai tersebut telah disetujui oleh TERGUGAT sebagaimana telah dituangkan dalam surat pesanan kavling dan bangunan sebagaimana tersebut di bawah ini :

- a. Nomor: 061/ SPKB / ARS / III / 2021 tertanggal 10 Maret 2021 untuk blok kavling I – 14.
- b. Nomor: 064/SPKB /ARS / VI / 2021 tertanggal 08 Juni 2021 untuk blok kavling I – 13.

Bahwa isi dari 2 surat pesan kavling sebagaimana tersebut di atas adalah sebagai berikut:

- I. Identitas pemesan/pembeli atas nama :  
NANANG KUSWINARNO (PENGGUGAT), NIK : 2171091603649001,  
Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat: Bengkong Harapan I blk-C/68,  
RT/RW: 001/ 006, Desa/Kelurahan Bengkong Indah, Kecamatan Bengkong, Kota Batam.
- II. Jumlah dan letak tanah berserta bangunan :



2 (dua) bidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal siap pakai yang terletak di kompleks The Ariston Springs, Blok – Nomor Kavling : I- 13 dan I – 14, Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kab Temanggung, Provinsi Jawa Tengah.

**III. Type/ luas tanah dan bangunan**

- Untuk I – 13: luas Tanah: 60 M<sup>2</sup> tanpa bangunan.
- Untuk I – 14: luas Tanah: 60 M<sup>2</sup> dan type bangunan: 36 M<sup>2</sup>

**IV. Harga**

Untuk blok – Nomor kavling I – 14 adalah sebagai berikut:

- Harga resmi : Rp. 479.902.500,- (Empat Ratus Tujuh Puluh Sembilan Juta Sembilan Ratus Dua Ribu Lima Ratus Rupiah).
- Diskon : Rp. 109. 902.500,-(Seratus Sembilan Juta Sembilan Ratus Dua Ribu Lima Ratus Rupiah).
- Tambahan bangunan : -
- Harga Total : Rp. 370.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah).

Untuk blok – Nomor kavling I – 13 adalah sebagai berikut:

- Harga resmi : Rp. 210.000.000,- (Dua Ratus Sepuluh Juta Rupiah)
- Diskon : Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)
- Tambahan bangunan : -
- Harga Total : Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah)

**V. Cara pembayaran dan Jadwal pembayaran.**

Untuk blok – Nomor kavling I - 14

- Tanda jadi : Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dibayarkan pada 24 Febuari 2021.
- Dp ke 1 : Rp. 40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah) dibayarkan pada 24 Febuari 2021.
- Dp Ke 2: Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) dibayarkan pada 25 Februari 2021.
- Pelunasan Dp: Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dibayarkan pada 04 Maret 2021
- Angsuran 1 – 18: Rp. 10.277.800,- (Sepuluh Juta Dua Ratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Delapan Ratus Rupiah) per angsuran dibayarkan pada tanggal 17 Mei 2021 sampai dengan 17 Oktober 2022.

Untuk blok – Nomor kavling I – 13 adalah :

*Halaman 3 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg*



- Tanda Jadi: Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) di bayarkan pada 08 Juni 2021.
- DP Ke 2: Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) dibayarkan pada 16 Juni 2021.
- Pelunasan DP: Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta) dibayarkan pada 26 Juni 2021.
- Angsuran 1 – 6 : Rp. 16.667.000.000,- (Enam Belas Juta Enam Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu) per angsuran dibayarkan dari mulai sekitar atau masih dalam bulan Juli sampai tanggal 09 Desember 2021.

VI. Catatan/keterangan khusus

- Untuk blok – Nomor kavling I - 14 adalah : cash Tempo 18 bulan.
- Untuk blok – Nomor kavling I – 13 adalah : cash tempo 6 bulan.

3. Bahwa sebagaimana keterangan pada posita di atas mengenai harga dari 2 bidang tanah dan 1 (satu) bidang bangunan tersebut adalah Rp. 370.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) Untuk blok – Nomor kavling I - 14 di tambah Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) Untuk blok – Nomor kavling I – 13, jadi total keseluruhan harga tersebut Rp. 570.000.000,- (Lima Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah);

4. Bahwa setelah pemesanan tersebut disepakati oleh PENGUGAT selaku pembeli yang merupakan konsumen dan TERGUGAT selaku penjual yang merupakan pelaku usaha maka segala hak dan kewajiban antara PENGUGAT dan TERGUGAT telah dituangkan dalam 2 (dua) surat kesepakatan jual-beli sebagai berikut:

- a. Surat Kesepakatan Jual-Beli Nomor: 0059 / SKJB / ARS / III / 2021 tertanggal 10 Maret 2021 Untuk blok – Nomor kavling I – 14.
- b. Surat Kesepakatan Jual-Beli Nomor: 0062 / SKJB / ARS / VI / 2021 tertanggal 08 Juni 2021 Untuk blok – Nomor kavling I – 13.

Yang semuanya berisi mengenai segala hak dan kewajiban antara PENGUGAT selaku pembeli dan TERGUGAT selaku penjual

5. Bahwa setelah jual beli tersebut di sepakati oleh PENGUGAT dan TERGUGAT maka PENGUGAT mengajukan untuk permohonan penambahan bangunan kepada TERGUGAT yaitu :

- untuk I – 13: luas Tanah: 60 M<sup>2</sup> yang semula tanah kosong di tambah bangunan dengan type 38 dan kapasitas volume 40,8M<sup>2</sup>. Dengan biaya Rp. 160.000.000,- (Seratus Enam Puluh Juta Rupiah) sebagaimana tertuang dalam Adendum Penambahan tertanggal 22 Januari 2022.



- untuk I – 14: luas Tanah: 60 M<sup>2</sup> dan bangunan: 36 M<sup>2</sup>, yang kemudian dilakukan pembongkaran dinding untuk menghubungkan antara Blok I-13 dengan Blok I-14 dengan biaya sebesar Rp.36.008.500,-(Tiga Puluh Enam Juta Delapan Ribu Lima Ratus Rupiah) sebagai tambahan bangunan.
6. Bahwa karena adanya penambahan bangunan tersebut pada posita di atas sehingga harga dari 2 bidang tanah kavling dan 2 bangunan siap pakai yang berdiri di atasnya menjadi Rp. 570.000.000,- (Lima Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) di tambah Rp. 160.000.000,- (Seratus Enam Puluh Juta Rupiah) di tambah Rp.36.008.500,-(Tiga Puluh Enam Juta Delapan Ribu Lima Ratus Rupiah) sehingga total harga secara keseluruhan adalah Rp.766.008.500,- (Tujuh Ratus Enam Puluh Enam Juta Delapan Ribu Lima Ratus Rupiah).
7. Bahwa setelah antara PENGUGAT dan TERGUGAT sepakat mengenai jual – beli sebagaimana penjelasan pada posita di atas maka PENGUGAT telah melakukan pembayaran sebagai berikut:
- a. Untuk blok – Nomor kavling I – 14:

No	tanggal	Jumlah pembayaran	Keterangan pembayaran
1	18 Februari 2021	Rp. 10.000.000,-	Tanda Minat
2	24 Februari 2021	Rp. 10.000.000,-	Pembayaran UTJ
3	24 Februari 2021	Rp. 40.000.000,-	Pembayaran Dp ke 1
4	25 Februari 2021	Rp. 50.000.000,-	Pembayaran Dp ke 2
5	4 Maret 2021	Rp. 50.000.000,-	Pembayaran Dp ke 3
6	5 Maret 2021	Rp. 25.000.000,-	Pelunasan Dp
7	17 Mei 2021	Rp. 10.277.800,-	Angsuran ke 1
8	17 Juni 2021	Rp. 10.277.800,-	Angsuran ke 2
9	22 Juli 2021	Rp. 10.277.800,-	Angsuran ke 3
10	18 Agustus 2021	Rp. 10.277.800,-	Angsuran ke 4
11	15 September 2021	Rp. 10.277.800,-	Angsuran ke 5
12	14 September 2021	Rp. 10.277.800,-	Angsuran ke 6
13	14 Oktober 2021	Rp. 10.277.800,-	Angsuran ke 7

Halaman 5 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg



14	14 November 2021	Rp. 10.277.800,-	Angsuran ke 8
15	16 Desember 2021	Rp. 10.277.800,-	Angsuran ke 9
16	17 Desember 2021	Rp. 50.000.000,-	Angsuran ke 10
17	18 Desember 2021	Rp. 42.500.000,-	Pelunasan
	Total keseluruhan	Rp. 370.000.200,-	LUNAS

b. Untuk blok – Nomor kavling I - 13:

No	Tanggal	Jumlah pembayaran	Keterangan pembayaran
1	18 februari 2021	Rp.10.000.000,-	Pembayaran tanda minat
2	08 Juni 2021	Rp. 25.000.000,-	Pembayaran tanda jadi
3	16 Juni 2021	Rp. 50.000.000,-	Pembayaran DP Ke 2
4	27 Juni 2021	Rp. 25.000.000,-	Pelunasan DP
5	09 Juli 2021	Rp.10.000.000,-	Angsuran ke 1
6	17 Juli 2021	Rp.10.000.000,-	Angsuran ke 2
7	7 Agustus 2021	Rp.10.000.000,-	Angsuran ke 3
8	7 Agustus 2021	Rp.10.000.000,-	Angsuran ke 4
9	14 Agustus 2021	Rp.10.000.000,-	Angsuran ke 5
10	23 Agustus 2021	Rp.10.000.000,-	Angsuran ke 6
11	28 Agustus 2021	Rp.10.000.000,-	Angsuran ke 7
12	19 September 2021	Rp.10.000.000,-	Angsuran ke 8
13	25 September 2021	Rp.10.000.000,-	Pelunasan
	Jumlah total	Rp.200.000.000,-	LUNAS

c. Untuk biaya tambah bangunan kavling I - 13:

No	Tanggal	Jumlah pembayaran	Keterangan pembayaran
----	---------	-------------------	-----------------------





1	14 Juli 2021	Rp. 10.000.000,-	Angsuran ke 1
2	21 Juli 2021	Rp. 10.000.000,-	Angsuran ke 2
3	29 Juli 2021	Rp. 10.000.000,-	Angsuran ke 3
4	2 Agustus 2021	Rp. 6.008.500,-	Pelunasan Tambahan bangunan
5	14 Januari 2022	Rp. 60.000.000,-	Penambahan bangunan ke 1
6	8 Agustus 2022	Rp. 25.000.000,-	Penambahan bangunan ke 2
7	12 September 2022	Rp.25.000.000,-	Angsuran Pembayaran I-13
	Total pembayaran	Rp. 146.008.500,-	

Sehingga total pembayaran yang telah dibayarkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT sebesar Rp. 716.008.700,- (Tujuh Ratus Enam Belas Juta Delapan Ribu Lima Ratus Rupiah);

8. Bahwa sebagaimana keterangan pada posita di atas total harga keseluruhan yang harus dibayar oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT yaitu sebesar Rp.766.008.500,- (Tujuh Ratus Enam Puluh Enam Juta Delapan Ribu Lima Ratus Rupiah) dan PENGUGAT telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 716.008.700,- (Tujuh Ratus Enam Belas Juta Delapan Ribu Lima Ratus Rupiah) atas pembelian 2 (dua) bidang tanah kavling dan 2 (dua) bangunan yang berdiri di atasnya sehingga PENGUGAT masih memiliki kekurangan pembayaran yaitu sebesar Rp. 49.999.800,- (Empat Puluh Sembilan Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Delapan Ratus Rupiah).
9. Bahwa sebagaimana penjelasan pada posita di atas PENGUGAT selaku pembeli atau konsumen telah melakukan sebagian kewajiban pembayaran kepada TERGUGAT yang merupakan pelaku usaha sesuai dengan kesepakatan pembayaran antara PENGUGAT dan TERGUGAT secara Cash Tempo atas pembelian kavling dan bangunan yang terletak di Perumahan Ariston Seprings Blok: I, Nomor: 14 dan Blok: I Nomor: 13, Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kabupaten Temanggung, Provinsi Jawa Tengah maka hal tersebut telah sesuai dengan sebagaimana diatur dalam Pasal 5 huruf (b) dan (c) Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi

Halaman 7 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg



*"Kewajiban konsumen adalah beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa" dan "membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati".*

10. Bahwa oleh karena PENGUGAT telah melakukan pembayaran kepada TERGUGAT sesuai kesepakatan maka jual - beli tersebut telah terjadi sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi *"Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang – orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, maupun harganya belum di bayar"*, sehingga sudah selayaknya PENGUGAT selaku pembeli mendapat haknya dari TERGUGAT selaku penjual sebagaimana telah di atur dalam Undang – Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4 huruf (a) sampai dengan huruf (i) mengenai hak – hak konsumen.
11. Bahwa sebagaimana isi Surat Pesan Kavling dan Bangunan Nomor: 061/SPKB/ARS/III/2021 dan Nomor: 064/SPKB/ARS/VI/2021 untuk penandatanganan Surat Kesepakatan Jual – Beli Nomor: 0059/SKJB/ARS/III/2021 dan Nomor: 0062/SKJB/ARS/VI/2021 atas 2 (dua) bidang tanah kavling dan 2 (dua) bangunan siap pakai yang di lakukan pada 10 Maret 2021 untuk pemesanan Blok – Nomor Kavling: I - 14 dan pada 08 Juni 2021 untuk pemesanan Blok – Nomor Kavling: I – 13 yang terletak di komplek The Ariston Springs, Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kab. Temanggung, maka akan di laksanakan setelah PENGUGAT melakukan pembayaran minimal 30 % dari keseluruhan harga total.
12. Bahwa sebagaimana keterangan pada posita nomor 11 di atas, TERGUGAT sampai dengan saat ini belum melakukan tandatangan baik dalam Surat Pesan Kavling dan Bangunan Nomor: 061/ SPKB / ARS / III / 2021 dan Nomor: 064/SPKB /ARS / VI / 2021 maupun Surat Kesepakatan Jual-Beli Nomor : 0059 / SKJB / ARS / III / 2021 dan Nomor : 0062 / SKJB / ARS / VI / 2021, sebagaimana dokumen – dokumen yang telah diberikan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT padahal pembayaran yang dilakukan oleh PENGUGAT telah lebih dari 30%, namun pada kenyataanya TERGUGAT belum memenuhi apa yang telah menjadi kewajiban yaitu melakukan tanda tangan terhadap dokumen - dokumen perjanjian sebagai bukti jual-beli atas pembelian 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) bidang bangunan yang terletak di komplek The Ariston Springs,

*Halaman 8 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg*





Blok I- 13 dan Blok I – 14, Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah.

13. Bahwa ketika PENGUGAT menanyakan secara lisan kepada TERGUGAT mengenai kapan tandatangan tersebut akan di lakukan oleh TERGUGAT, justru PENGUGAT mendapat jawaban yang tidak jelas dan tidak pasti dari TERGUGAT sampai saat ini, bahkan TERGUGAT sulit untuk di temui dan pada tanggal 18 Januari 2023 TERGUGAT melalui karyawan nya hanya memberikan 2 (dua) buah fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yaitu:

a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 0077 atas nama PT. MITRA BERSAMA REALTY (TERGUGAT) dengan luas tanah 60 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 36 M<sup>2</sup> dengan batas – batas patok beton berdiri di atas batas sesuai PMNA / KA BPN No. 3 / 1997, untuk tanah dan bangunan yang terletak di Blok I kavling Nomor: 14 di Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah.

dan

b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 0078 atas nama PT. MITRA BERSAMA REALTY (TERGUGAT) dengan luas tanah 60 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 40,8 M<sup>2</sup> dengan batas – batas patok beton berdiri di atas batas sesuai PMNA / KA BPN No. 3 / 1997, untuk tanah dan bangunan yang terletak di Blok I kavling Nomor: 13 di Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah.

14. Bahwa oleh karena jawaban dari TERGUGAT tersebut tidak ada kepastian dan selalu menunda – nunda dengan alasan yang tidak jelas sampai dengan saat ini, maka perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut merupakan perbuatan Wanprestasi karena telah mengingkari dan tidak menepati janji sebagaimana dijelaskan pada posita Nomor: 12.

15. Bahwa sebagaimana keterangan pada posita di atas maka patut diduga ada Etikad Tidak Baik yang akan dilakukan oleh TERGUGAT mengingat selain TERGUGAT belum melakukan tanda tangan terhadap perjanjian jual – beli, proses pekerjaan bangunan pun sampai saat ini berhenti padahal belum terselesaikan atau siap pakai oleh karena itu PENGUGAT mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Temanggung, agar mendapat hak beserta keadilan menurut hukum yang berlaku di Republik Indonesia, sebagai pembeli yang merupakan konsumen dari TERGUGAT

*Halaman 9 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg*



sebagai pelaku usaha atas jual – beli 2 (dua) bidang tanah kavling dan 2 (dua) bidang bangunan siap pakai yang terletak di Perumahan The Ariston Seprings Blok: I Nomor: 13 dan 14 Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kabupaten Temanggung, Provinsi Jawa Tengah dan hal tersebut sebagaimana telah diatur dalam Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4 huruf (e) yang berbunyi Hak konsumen adalah *“hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut”* dan Pasal 46 ayat (1) huruf (a) yang berbunyi *“Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh: seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan”*.

16. Bahwa dengan demikian oleh karena TERGUGAT telah melakukan wanprestasi maka PENGUGAT melalui gugatan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk menghukum TERGUGAT agar segera melakukan tandatangan terhadap dokumen – dokumen yang berkaitan dengan jual-beli atas 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) bidang bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana penjelasan pada posita di atas untuk menjamin dan mendapat kepastian hukum terhadap jual – beli yang dilakukan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT atau apabila TERGUGAT tidak ada Etikad baik, PENGUGAT memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim agar menjatukan putusan yang menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap jual-beli yang dilakukan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT.

17. Bahwa apabila TERGUGAT tidak bisa memenuhi kewajiban kepada PENGUGAT yaitu melakukan tanda tangan terhadap Surat Pesan Kavling dan Bangunan Nomor: 061/ SPKB / ARS / III / 2021 dan Nomor: 064/SPKB /ARS / VI / 2021 maupun Surat Kesepakatan Jual-Beli Nomor: 0059 / SKJB / ARS / III / 2021 dan Nomor: 0062 / SKJB / ARS / VI / 2021 atas tanah beserta bangunan siap pakai sebagaimana tertulis dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 0077 dengan luas tanah 60 M<sup>2</sup> dan Nomor: 0078 dengan luas tanah 60 M<sup>2</sup>, dengan bangunan yang berdiri diatasnya atas nama PT. MITRA BERSAMA REALTY (TERGUGAT) dan batas – batas patok beton berdiri di atas batas sesuai PMNA/KA BPN No. 3/ 1997, yang terletak di komplek The Ariston Springs, Blok I nomor: 14 dan 13, Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kabupaten Temanggung, Provinsi Jawa Tengah yang asli, maka

Halaman 10 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg



PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT uang sebesar Rp. 716.008.700,- (Tujuh Ratus Enam Belas Juta Delapan Ribu Lima Ratus Rupiah) atas pembelian tanah 2 (dua) bidang tanah kavling berikut bangunan yang berdiri diatas nya.

18. Bahwa sesuai ketentuan undang – undang yaitu:

- a. Pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi *“Pergantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatanya, tetap melalaikanya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”*.
- b. Pasal 4 huruf H Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi Hak konsumen adalah *“hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya”*.
- c. Pasal 7 huruf G Undang – Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi Kewajiban pelaku usaha adalah *“memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian”*.
- d. Pasal 19 ayat 1 Undang – Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi *“Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan”*.

Dengan demikian sudah selayaknya TERGUGAT dihukum untuk menggnati seluruh biaya – biaya yang timbul karena perkara ini dan atas keterlambatan TERGUGAT dalam hal melakukan tanda tangan sebagaimana dijelaskan pada posita Nomor 12 karena TERGUGAT telah lalai memenuhi kewajiban dari apa yang telah disepakati. Dengan demikian PENGUGAT mengajukan tuntutan melalui gugatan ini sebagai ganti kerugian atas keterlambatan tersebut dengan jumlah uang sebesar Rp. 250.000.000,00, - ( Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).



Sehingga berdasarkan dalil-dalil yang terurai di atas maka PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Temanggung melalui Majelis Hakim yang memeriksa, menangani dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi.
3. Menyatakan PENGUGAT merupakan pembeli yang ber Etikad Baik dan sudah selayaknya dilindungi oleh undang – undang.
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat jual – beli yang dilakukan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT dengan segala akibat hukumnya. Sebagaimana tertuang dalam Surat Pemesanan Kavling dan Bangunan Nomor: 061/ SPKB / ARS / III / 2021 dan Nomor: 064/SPKB /ARS / VI / 2021 serta Surat Kesepakatan Jual – Beli Nomor: 0059 / SKJB / ARS / III / 2021 dan Nomor: 0062 / SKJB / ARS / VI / 2021 atas jual – beli tanah kavling dan bangunan sebagaimana tertulis dalam Sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 0077 atas nama PT. MITRA BERSAMA REALTY (TERGUGAT) dengan luas tanah 60 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 36 M<sup>2</sup> dengan batas – batas patok beton berdiri di atas batas sesuai PMNA / KA BPN No. 3 / 1997, untuk tanah dan bangunan yang terletak di Blok I kavling Nomor: 14 di Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah.
  - dan
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 0078 atas nama PT. MITRA BERSAMA REALTY (TERGUGAT) dengan luas tanah 60 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 40,8 M<sup>2</sup> dengan batas – batas patok beton berdiri di atas batas sesuai PMNA / KA BPN No. 3 / 1997, untuk tanah dan bangunan yang terletak di Blok I kavling Nomor: 13 di Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah.
5. Menghukum TERGUGAT untuk segera melakukan tanda tangan maksimal 7 hari semenjak putusan ini berkekuatan hukum tetap terhadap Surat Pemesanan Kavling dan Bangunan Nomor: 061/ SPKB / ARS / III / 2021 dan Nomor: 064/SPKB /ARS / VI / 2021 serta Surat Kesepakatan Jual – Beli Nomor: 0059 / SKJB / ARS / III / 2021 dan Nomor: 0062 / SKJB / ARS /

Halaman 12 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg



VI / 2021 atas jual beli 2 (dua) bidang tanah yang masing – masing berdiri bangunan di atas nya sebagaimana diterangkan dalam :

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 0077 atas nama PT. MITRA BERSAMA REALTY (TERGUGAT) dengan luas tanah 60 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 36 M<sup>2</sup> dengan batas – batas patok beton berdiri di atas batas sesuai PMNA / KA BPN No. 3 / 1997, untuk tanah dan bangunan yang terletak di blok I kavling nomor: 14 di Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah.  
dan
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 0078 atas nama PT. MITRA BERSAMA REALTY (TERGUGAT) dengan luas tanah 60 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 40,8 M<sup>2</sup> dengan batas – batas patok beton berdiri di atas batas sesuai PMNA / KA BPN No. 3 / 1997, untuk tanah dan bangunan yang terletak di blok I kavling nomor: 13 di Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah;
6. Menyatakan atas 2(dua) bidang tanah kavling beserta bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sebagai berikut :
- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 0077 atas nama PT. MITRA BERSAMA REALTY (TERGUGAT) dengan luas tanah 60 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 36 M<sup>2</sup> dengan batas – batas patok beton berdiri di atas batas sesuai PMNA / KA BPN No. 3 / 1997, untuk tanah dan bangunan yang terletak di blok I kavling nomor: 14 di Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah.  
dan
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 0078 atas nama PT. MITRA BERSAMA REALTY (TERGUGAT) dengan luas tanah 60 M<sup>2</sup>, luas bangunan 40,8 M<sup>2</sup> dan batas – batas patok beton berdiri di atas batas sesuai PMNA / KA BPN No. 3 / 1997, untuk tanah dan bangunan yang terletak di blok I kavling nomor: 13 di Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah.





adalah milik PENGUGAT, mengingat PENGUGAT telah melakukan pembayaran kepada TERGUGAT sesuai jadwal yang disepakati secara Cash Tempo.

Atau

7. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan seluruh uang kepada PENGUGAT atas uang yang telah dibayarkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT yaitu sejumlah uang sebesar : Rp. 716.008.700,- (Tujuh Ratus Enam Belas Juta Delapan Ribu Lima Ratus Rupiah ) atas pembelian 2 (dua) bidang tanah kavling yang berdiri bangunan di atas nya sebagaimana di terangkan dalam Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) Nomor:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 0077 atas nama PT. MITRA BERSAMA REALTY (TERGUGAT) dengan luas tanah 60 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 36 M<sup>2</sup> dengan batas – batas patok beton berdiri di atas batas sesuai PMNA / KA BPN No. 3 / 1997, untuk tanah dan bangunan yang terletak di blok I kavling nomor: 14 di Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah.

dan

- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 0078 atas nama PT. MITRA BERSAMA REALTY (TERGUGAT) dengan luas tanah 60 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 40,8 M<sup>2</sup> dengan batas – batas patok beton berdiri di atas batas sesuai PMNA / KA BPN No. 3 / 1997, untuk tanah dan bangunan yang terletak di blok I kavling nomor: 13 di Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah.

8. Menghukum TERGUGAT membayar seluruh biaya dan kerugian yang timbul atas perkara ini karena tidak terpenuhinya suatu prestasi sesuai dengan ketentuan pasal 1243 KUH Perdata, Pasal 4 huruf (h), Pasal 7 huruf (g) dan Pasal 19 ayat (1) Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu dengan jumlah uang sebesar Rp. 250.000.000,00,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) karena adanya keterlambatan tanda tangan dari TERGUGAT atas dokumen – dokumen yang berkaitan dengan perjanjian jual – beli atas 2 (dua) bidang tanah berserta 2 (dua) bidang bangunan sebagaimana tertulis dalam:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 0077 atas nama PT. MITRA BERSAMA REALTY (TERGUGAT) dengan luas tanah 60 M<sup>2</sup>

Halaman 14 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg



dan luas bangunan 36 M<sup>2</sup> dengan batas – batas patok beton berdiri di atas batas sesuai PMNA / KA BPN No. 3 / 1997, untuk tanah dan bangunan yang terletak di Blok I kavling Nomor: 14 di Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah.

dan

- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 0078 atas nama PT. MITRA BERSAMA REALTY (TERGUGAT) dengan luas tanah 60 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 40,8 M<sup>2</sup> dengan batas – batas patok beton berdiri di atas batas sesuai PMNA / KA BPN No. 3 / 1997, untuk tanah dan bangunan yang terletak di Blok I kavling Nomor: 13 di Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah.
  9. Menyatakan putusan ini dapat digunakan sebagai persyaratan untuk mengajukan balik nama apabila TERGUGAT tidak dengan suka rela melakukan tandatangan akta jual – beli sebagai syarat balik nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sebagai berikut:
    - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 0077 atas nama PT. MITRA BERSAMA REALTY (TERGUGAT) dengan luas tanah 60 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 36 M<sup>2</sup> dengan batas – batas patok beton berdiri di atas batas sesuai PMNA / KA BPN No. 3 / 1997, untuk tanah dan bangunan yang terletak di blok I kavling nomor: 14 di Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah.
    - dan
    - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 0078 atas nama PT. MITRA BERSAMA REALTY (TERGUGAT) dengan luas tanah 60 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 40,8 M<sup>2</sup> dengan batas – batas patok beton berdiri di atas batas sesuai PMNA / KA BPN No. 3 / 1997, untuk tanah dan bangunan yang terletak di blok I kavling nomor: 13 di Desa/Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kota/Kab. Temanggung, Provinsi Jawa Tengah;
  10. Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
  11. Menyatakan putusan ini untuk dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum;
- Subsidiar :



Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, menagani dan mengadili Perkara ini mempunyai pandangan hukum berbeda mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan, Penggugat datang menghadap Kuasanya yang bernama Totok Cahyo Nugroho, S.H., Probo Kinasih, S.H., Ichsan Rizaldi, S.H., dan Siti Hanna Kusumawati, S.H., akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut melalui :

- Relas Panggilan tanggal 22 Februari 2023 untuk hadir pada persidangan hari Selasa, tanggal 28 Februari 2023,
- Relas Panggilan tanggal 1 Maret 2023 untuk hadir pada persidangan hari Selasa, tanggal 7 Maret 2023, dan
- Relas panggilan tanggal 8 Maret 2023 untuk hadir pada persidangan hari Selasa, tanggal 14 Maret 2023,

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan seksama Relaas sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa ketidak-hadiran Tergugat tersebut bukan karena alasan yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, namun Tergugat tidak hadir, atau menyuruh orang lain untuk mewakilinya, sedangkan ketidakhadirannya bukan karena alasan yang sah menurut hukum, maka persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat (*Verstek*) dan Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dianggap tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir di persidangan, maka dilanjutkan dengan pemeriksaan pokok perkara dimulai dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa ajaran beban pembuktian secara umum dalam Hukum Acara Perdata yaitu "*ACTORI IN CUMBIT PROBATIO*", membebankan beban pembuktian untuk pertama kali kepada subjek hukum yang mendalilkan atas suatu tuntutan hak yaitu Penggugat, oleh karena itu, untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti tulisan yang telah dibubuhi materai cukup, sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk nomor 2171091603649001 atas nama NANANG KUSWINARNO yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Batam pada tanggal 28 Maret 2018, yang diberi tanda P.1;

Halaman 16 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg



2. Fotokopi Surat Pesanan Kavling dan Bangunan
  - a. Fotokopi Surat Pesanan Kavling dan Bangunan Nomor 061/SPKB/ARS/III/2021 tertanggal 10 Maret 2021 untuk blok kavling I-14, yang diberi tanda P.2.a;
  - b. Fotokopi Surat Pesanan Kavling dan Bangunan Nomor 064/SPKB/ARS/VI/2021 tertanggal 08 Juni 2021 untuk blok kavling I-13, yang diberi tanda P.2.b;
3. Fotokopi surat Kesepakatan Jual Beli:
  - a. Fotokopi Surat Kesepakatan Jual Beli Nomor 0059/SKJB/ARS/III/2021 tertanggal 10 Maret 2021 untuk blok kavling I-14, yang diberi tanda P.3.a;
  - b. Fotokopi Surat Kesepakatan Jual Beli Nomor 0062/SKJB/ARS/VI/2021 tertanggal 085 Juni 2021 untuk blok kavling I-13, yang diberi tanda P.3.b;
4. Fotokopi Adendum Penambahan tertanggal 22 Januari 2022, diberi tanda alat bukti P-4;
5. Fotokopi kuitansi-kuitansi pembayaran
  - a. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 18 Februari 2021 sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.5.a;
  - b. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 24 Februari 2021 Nomor 00209 sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.5.b;
  - c. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 24 Februari 2021 Nomor 00208 sebesar Rp 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.5.c;
  - d. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 25 Februari 2021 Nomor 0021 sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.5.d;
  - e. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 4 Maret 2021 Nomor 00217 sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.5.e;
  - f. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 5 Maret 2021 Nomor 00218 sebesar Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.5.f;
  - g. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 17 Mei 2021

Halaman 17 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg



- Nomor 00245 sebesar Rp 10.277.800 (sepuluh juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.5.g;
- h. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 17 Juni 2021 Nomor 00262 sebesar Rp 10.277.800 (sepuluh juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.5.h;
- i. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 22 Juli 2021 Nomor 00284 sebesar Rp 10.277.800 (sepuluh juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.5.i;
- j. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 18 Agustus 2021 Nomor 00299 sebesar Rp 10.277.800 (sepuluh juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.5.j;
- k. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 15 September 2021 Nomor 00310 sebesar Rp 10.277.800 (sepuluh juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.5.k;
- l. Fotokopi Tabel Pembayaran tanggal 14 September 2021 sebesar sebesar Rp 10.277.800 (sepuluh juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah) yang diberi tanda P.5.l;
- m. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 14 Oktober 2021 Nomor 00327 sebesar Rp 10.277.800 (sepuluh juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.5.m;
- n. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 14 November 2021 Nomor 00348 sebesar Rp 10.277.800 (sepuluh juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.5.n;
- o. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 16 Desember 2021 Nomor 00352 sebesar Rp 10.277.800 (sepuluh juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.5.o;
- p. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 17 Desember 2021 Nomor 00353 sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.5.p;

Halaman 18 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg





- q. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 18 Desember 2021 Nomor 00355 sebesar Rp 42.500.000 (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.5.q;
6. Kuitansi kuitansi pembayaran
- a. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 18 Februari 2021 sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.6.a;
- b. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 8 Juni 2021 Nomor 00256 sebesar Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.6.b;
- c. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 16 Juni 2021 Nomor 00260 sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.6.c;
- d. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 27 Juni 2021 Nomor 00266 sebesar Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.6.d;
- e. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 9 Juli 2021 Nomor 00274 sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.6.e;
- f. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 17 Juli 2021 Nomor 00279 sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.6.f;
- g. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 7 Agustus 2021 Nomor 00293 sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.6.g;
- h. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 7 Agustus 2021 Nomor 00292 sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.6.h;
- i. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 14 Agustus 2021 Nomor 00296 sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.6.i;
- j. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 23 Agustus 2021 Nomor 00302 sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.6.j;
- k. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 28 Agustus 2021

Halaman 19 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg



Nomor 00304 sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.6.k;

- l. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 19 September 2021 Nomor 00310 sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.6.l;
- m. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 25 September 2021 Nomor 00316 sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.6.m;
7. Kuitansi kuitansi pembayaran
  - a. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 14 Juli 2021 Nomor 00278 sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.7.a;
  - b. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 21 Juli 2021 Nomor 00282 sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.7.b;
  - c. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 29 Juli 2021 Nomor 00286 sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.7.c;
  - d. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 2 Agustus 2021 Nomor 00290 sebesar Rp 6.008.500 (enam juta delapan ribu lima ratus rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.7.d;
  - e. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 14 Januari 2022 Nomor 00368 sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.7.e;
  - f. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 8 Agustus 2022 Nomor 044/TMI/ARS-VIII/VIII/2022-113 sebesar Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.7.f;
  - g. Fotokopi kuitansi –kuitansi pembayaran tertanggal 12 September 2022 Nomor 0000000000259 sebesar Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT Mitra Bersama Realty, yang diberi tanda P.7.g;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan
  - a. Fotokopi Sertifikat Hak Bangunan (SHGB) Nomor 00077 atas nama PT Mitra Bersama Realty dengan luas tanah 60 m2 (enam puluh meter persegi) luas bangunan 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi)

Halaman 20 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg



dan batas batas patok beton berdiri diatas batas sesuai PMNA/KA BPN No. 3/1997 untuk tanah dan bangunan yang terletak di blok I kavling nomor 14 di desa/kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kabupaten Temanggung Provinsi Jawa Tengah disebut P.8a;

- b. Fotokopi Sertifikat Hak Bangunan (SHGB) Nomor 00078 atas nama PT Mitra Bersama Realty dengan luas tanah 60 m2 (enam puluh meter persegi luas bangunan 40,8 M2 ( empat puluh koma delapan meter persegi) dan batas batas patok beton berdiri diatas batas sesuai PMNA/KA BPN No. 3/1997 untuk tanah dan bangunan yang terletak di blok I kavling nomor 13 di desa/kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kabupaten Temanggung Provinsi Jawa Tengah disebut P.8b;

9. Fotokopi Surat Perjanjian Kontrak Kerja Nomor 01/1120/SRT tanggal 12 Maret 2023 disebut P.9;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.4, P.5.k, P.5.i, P.5.m, P.5.n, P.6.m, P.8.a dan P.8.b, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain alat bukti tulisan tersebut, Penggugat juga telah mengajukan alat bukti keterangan Saksi yang telah disumpah menurut agamanya, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Saksi ke-1 (kesatu) Rahayu Gunawan Yulianto :

- Bahwa Saksi dahulu pernah bekerja di kepada Tergugat;
- Bahwa terakhir kali Saksi melihat lokasi jual beli adalah tanggal 31 Januari 2023 sejak itu Saksi tidak pernah melihat lagi;
- Bahwa Saksi melihat rumah penggugat pembangunannya kalau unit blok I-13 baru selesai pembangunan atap kalau blok I-14 sudah di beri kramik dan plafon sebagian belum selesai 100 (seratus) persen;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perjanjian jual beli rumah Penggugat dan Tergugat Saksi hanya tahu sedikit tentang penyerahan rumah yang harus dilaksanakan maksimal 18 (delapan belas) bulan 90 (sembilan puluh) hari sejak penandatanganan perjanjian;
- Bahwa waktu tepatnya rumah tersebut sudah jadi dan harus diserahkan kepada Penggugat adalah bulan Oktober 2022;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasan Tergugat belum menyelesaikan bangunan milik Penggugat;



- Bahwa Saksi menerima perintah bekerja tidak harus dengan surat resmi melainkan dapat melalui instruksi dari direktur atau *general manager* yang pada saat itu direkturnya adalah Saudara Haris dan *general managernya* saudara Radit yang diganti dengan saudara Ari;
- Bahwa model pembayaran yang dilakuka penggugat terhadap tergugat adalah pembayaran bertahap;
- Bahwa kekurangan pembayaran Penggugat adalah sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) namun pembayaran Penggugat tersebut sudah melebihi dari progres pembangunan yang seharusnya dan seharusnya Penggugat sudah berhak menerima unit rumah tersebut;
- Bahwa untuk unit blok I-13 pembangunan baru 60 (enam puluh)persen dan blok I-14 pembangunan baru 80 ( delapan puluh) persen yang seharusnya keduanya sudah sampai 100 (seratus) persen;
- Bahwa permasalahan yang terjadi pada Penggugat dan Tergugat adalah karena Tergugat mengalami masalah dalam pembayaran kepada vendor sehingga vendor tidak dapat melanjutkan pembangunan unit rumah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat sertifikat asli unit rumah tersebut;
- Bahwa Saksi mengenali bukti surat yang diberi tanda P.2.a , P.2.b dan P.3.a;

Saksi ke-2 (kedua) Yudhi Kurniawan :

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat karena Penggugat menghubungi Saksi dibulan Maret 2023 dan Saksi diminta untuk membantu menyelesaikan bangunan unit rumah di ariston view;
- Bahwa Penggugat membeli unit rumah tersebut dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat menghubungi Saksi karena Saksi merupakan kontraktor dan hanya dimintai tolong untuk menyelesaikan pembangunan rumah milik penggugat;
- Bahwa Saksi bekerja di PT. Karyatama sebagai wakil direktur;\_
- Bahwa PT. Karyatama adalah perusahaan yang melakukan pembangunan rumah di proyek Tergugat di Temanggung;
- Bahwa menurut Saksi bangunan unit rumah di blok I 13 baru selesai 60 (enam puluh) persen dan blok I 14 baru selesai 75 ( tujuh puluh lima) persen;
- Bahwa Saksi tidak menyelesaikan pembangunan rumah tersebut karena pembayaran pembangunan rumah tersebut dilakukan melalui termin, dan Saksi sudah melakukan pembangunan sesuai termin pembayaran tetapi

Halaman 22 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg



Tergugat belum melakukan pembayaran jadi Saksi menunggu pembayaran dari Tergugat untuk melanjutkan pembangunan;

- Bahwa Tergugat membayar perusahaan Saksi untuk membangun rumah di perumahan ariston view;
- Bahwa perusahaan Saksi mengerjakan 25 (dua puluh lima) unit rumah di perumahan ariston view;
- Bahwa 25 (dua puluh lima) unit rumah tersebut belum selesai 100 (seratus) persen karena terkendala pembayaran;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasan perusahaan Tergugat belum melakukan pembayaran karena perusahaan Tergugat sudah berhenti dan belum tahu kapan akan berjalan lagi;
- Bahwa Saksi sudah menagih invoice kepada Tergugat tetapi Saksi masih disuruh menunggu;
- Bahwa pekerjaan pembangunan 25 (dua puluh lima) unit rumah di perumahan ariston view berhenti di bulan Januari 2023;
- Bahwa Penggugat menghubungi Saksi untuk menyelesaikan pekerjaan senilai Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta) rupiah;
- Bahwa Saksi mengenali alat bukti P.9;
- Bahwa pembayaran Tergugat kepada Saksi dilakukan secara termin jadi 5 (lima) termin dan baru dibayar 20 (dua puluh) persen sekitar Rp. 19.000.000 (sembilan belas juta rupiah) yang seharusnya 1 (satu) rumah kurang lebih Rp. 93.000.000 (sembilan puluh tiga juta rupiah);
- Bahwa sekarang Saksi mengerjakan pembangunan berkelanjutan untuk unit I-13 dan blok I -14;
- Bahwa pembangunan yang diperintahkan oleh Tergugat kebanyakan tidak sesuai dan tersendat;
- Bahwa Saksi melakukan pembangunan terakhir di Ariston Spring atau Ariston View pada bulan Januari 2023 untuk 3 (tiga) unit tetapi tidak termasuk milik Penggugat;

Menimbang, bahwa atas alat bukti tulisan dan alat bukti keterangan Saksi-saksi tersebut, Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat (*Plaatsopneming*) pada hari Rabu, tanggal 15 Maret 2023, dan hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Halaman 23 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg





Menimbang, bahwa Penggugat memandang cukup dan tidak akan mengajukan apapun lagi di persidangan, kecuali mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan pula serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

#### **TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat telah datang menghadap Kuasanya di persidangan, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakil atau kuasanya, meskipun Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, maka berdasarkan Pasal 125 ayat (1) HIR, maka gugatan Penggugat dapat diputus dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan dalam Pasal 125 ayat (1) HIR yang pada pokoknya berbunyi : *Jika pada hari sidang yang telah ditentukan, Tergugat yang telah dipanggil dengan patut, tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap untuknya, maka Gugatan dikabulkan dengan Verstek, kecuali jika Pengadilan Negeri berpendapat bahwa Gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 125 ayat (1) HIR tersebut, maka dapat disimpulkan suatu Gugatan *Verstek* dapat dikabulkan, apabila Gugatan tersebut tidak melawan hukum atau gugatan itu mempunyai alasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 125 ayat (1) HIR tersebut, maka yang paling esensial harus dipertimbangkan terlebih dahulu oleh Majelis Hakim, apakah Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa secara umum dan sempit pengertian melawan hukum adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau dengan kata lain Gugatan Penggugat tersebut tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 24 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelisik dengan seksama Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Niaga Semarang, khususnya Putusan Nomor 20/Pdt.Sus-Pailit/2022/PN.Niaga-Smg. tanggal 12 Desember 2022 yang pada pokoknya amarnya adalah :

1. Mengabulkan Permohonan Para Pemohon untuk sebagian tersebut;
2. Menyatakan Debitur PT. MITRA BERSAMA REALTY, beralamat di Perumahan Ariston View Blok A No. 8, Kelurahan Sanggrahan, Kecamatan Kranggan, Kabupaten Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah dan ABDUL HARIS HABIBI, S.Pd., dengan Nomor NIK KTP : 3323030610850003, Tempat/Tgl Lahir : Temanggung/6-010-1985, bertempat tinggal sesuai dengan KTP di Jampirejo Timur, RT/RW : 005/003, Kelurahan Jampirejo, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung, Propinsi Jawa Tengah, Pailit
3. Menunjuk sdr. SUWANTO, S.H., Hakim Niaga di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang sebagai Hakim Pengawas;
4. Mengangkat sebagai Kurator :
  - a. FRASER ROMULA SITORUS, S.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor :AHU-555 AH.04.03-2021, tanggal 14 Oktober 2021, berkantor di Ruko Shopping Street Blok SS 8 No. 12, Sukamaju, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
  - b. ELISABETH IMELDA JACHJA, S.H., M.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor :AHU.AH.04.03-52, tanggal 18 Oktober 2019, berkantor di Perumahan Puri Anjasmoro Blok A6 No. 3, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;
5. Menetapkan biaya kepailitan dan imbalan jasa Kurator akan ditetapkan kemudian setelah proses kepailitan berakhir;
6. Menolak permohonan Para Pemohon untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Para Debitur untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah 1.259.500,00 (Satu Juta Dua Ratus Lima Puluh Sembilan Ribu Lima Ratus Rupiah);

dan ternyata Putusan Nomor 20/Pdt.Sus-Pailit/2022/PN.Niaga-Smg. tanggal 12 Desember 2022 tersebut telah berkekuatan hukum tetap karena tidak

Halaman 25 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg

#### 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)



diajukan upaya hukum Kasasi oleh Para Pihak, dengan demikian dapat disimpulkan dan terbukti bahwa Tergugat *a quo* saat ini telah dinyatakan pailit;

Menimbang, bahwa oleh karena nyata-nyata terbukti Tergugat telah dinyatakan pailit atau dalam keadaan pailit, maka menurut Majelis Hakim, sejak adanya Putusan pernyataan pailit, yaitu Putusan Nomor 20/Pdt.Sus-Pailit/2022/PN.Niaga-Smg. tanggal 12 Desember 2022 yang telah berkekuatan hukum tetap, telah mengubah status hukum Tergugat menjadi tidak cakap melakukan perbuatan hukum dan sejak adanya Putusan pernyataan pailit, tindakan pengurusan dan pengalihan harta benda Tergugat menjadi wewenang kurator, dengan demikian, gugatan-gugatan yang menyangkut hak dan kewajiban berkenaan dengan harta kekayaan Tergugat harus diajukan terhadap kurator, bukan diajukan terhadap debitur yang pailit *in casu* Tergugat;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim sebagaimana tersebut diatas, merupakan pendapat umum seluruh Sarjana Hukum atau *communis opinio doctorum* yang kebenarannya tidak perlu diragukan dan tidak perlu diperdebatkan, yang secara lebih lanjut dapat dibaca dalam buku Kepailitan karya Ahmad Yani dan Gunawan, diterbitkan pada tahun 1999 oleh PT. Raja Grafindo Persada dan buku Hukum Kepailitan karya Sutan Remi Sjahdeini, diterbitkan pada tahun 2002 oleh PT. Pustaka Utama Grafiti;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Gugatan Penggugat yang ditujukan terhadap debitur yang telah dipailit, nyata-nyata merupakan Gugatan yang bertentangan dengan esensi dalam Undang Undang RI Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat bertentangan dengan esensi dalam Undang Undang RI Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang melawan hukum, maka menurut ketentuan dalam Pasal 125 ayat (1) HIR yang dibaca secara *a contrario*, Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena Gugatan tersebut bertentangan dengan esensi dalam Undang Undang RI Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka terhadap alat-alat bukti tulisan dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat serta Petitum Gugatan tidak relevan untuk dipertimbangkan;



Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat adalah pihak yang kalah, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 181 ayat (1) HIR, segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat, ketentuan dalam Pasal 125 ayat (1) HIR dan Undang Undang RI Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, serta aturan-aturan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

**MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *Verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.135.000,- (satu juta seratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Temanggung, pada hari Kamis, tanggal 30 Maret 2023, oleh Sularko, S.H. sebagai Hakim Ketua, Chysni Isnaya Dewi, S.H., M.H. dan Cahya Imawati, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Temanggung Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg tanggal 21 Februari 2023, Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 18 April 2023 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Wida Artaningrum, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Temanggung, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dalam sistem informasi pengadilan, tanpa dihadiri oleh Tergugat, dan telah dikirim secara elektronik kepada Kuasa Penggugat melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

**Hakim Anggota I,**

**Hakim Ketua,**

**Chysni Isnaya Dewi, S.H.**

**Sularko, S.H.**

**Hakim Anggota II,**

*Halaman 27 dari 28 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Tmg*



**Cahya Imawati, S.H., M.Hum.**

**Panitera Pengganti,**

**Wida Artaningrum, S.H., M.H.**

**Rincian biaya :**

Biaya Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
Biaya Proses.....	Rp. 75.000,-
Biaya Panggilan Sidang.....	Rp. 270.000,-
PNBP Panggilan.....	Rp. 20.000,-
Sumpah.....	Rp. 20.000,-
Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 700.000,-
Materai.....	Rp. 10.000,-
Redaksi.....	Rp. 10.000,-
	<b>Rp.1.135.000,-</b>
	<i>(satu juta seratus tiga puluh lima ribu rupiah)</i>