

# PUTUSAN

Nomor 2/Pdt.G.S/2021/PA.Cbn



## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan Sederhana antara:

**LISMAWATI**, tempat kediaman di Kp. Kebon Kopi, RT 004 / RW 010, Kel. Puspanegara, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor

**DIMAS GRIYAN PURNAMA**, tempat kediaman di Jalan Puspanegara No. 6. RT 002 / RW 001, Kel. Puspanegara, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Jawa Barat

**DEDI MULYANA, S.E**, tempat kediaman di Desa Puspasari, RT 002 / RW 006, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor

selanjutnya di sebut sebagai **PARA PENGGUGAT**  
melawan

**PT Imarot Madani Realtindo (Grand Madani Village Klapanunggal)** tempat kediaman di Desa Cikahuripan. Klapanunggal, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 25 Mei 2021 memberikan kuasa kepada Ann Noor Qumar, S.H. dan Deny Wahyudi, S.H. advokat pada ANQ, Associates dan Legal Consultant, beralamat di Ruko Hasan Village jln. H. Hasan No. 11 A Lt. 2 Kelurahan Baru Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur 13780 ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**.

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

### **Duduk Perkara**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 Februari 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Cibinong dalam register perkara Nomor 2/Pdt.G.S/2021/PA.Cbn tanggal 3 Mei 2021, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah Konsumen dari TERGUGAT selaku pengembang Perumahan Syariah Grand Madani Village yang terletak di Jalan Klapanunggal, Cileungsi, Kabupaten Bogor.
2. Bahwa pada tanggal 28 Desember 2020 PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT telah melakukan penandatanganan Surat Kesepakatan Pembatalan Akad Istishna (Perjanjian Jual Beli) dengan Nomor :  
367/AI-GMV/IMR/III/2018 tertanggal 31 Maret 2018,  
445/AI-GMV/IMR/V/2018 tertanggal 5 Mei 2018,  
1013/AI-GMV/IMR/II/2019 tertanggal 17 Februari 2019.
3. Bahwa PARA PENGGUGAT memutuskan untuk melakukan Pembatalan Akad Istishna tersebut dikarenakan wan prestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT dalam Akad Istishna dimaksud.
4. Bahwa nilai Transaksi dari PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT dalam Surat Kesepakatan tersebut adalah sebesar Rp 179.077.400,- (seratus tujuh puluh sembilan *juta tujuh puluh tujuh ribu rupiah*) dengan peruntukan sebagai pengembalian dana pembatalan oleh 3 (tiga) konsumen Pembeli rumah Grand Madani Village
5. Bahwa pengembalian dana tersebut akan dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT secara bertahap selama 4 (empat) bulan yaitu:
  - a. Pembayaran tahap pertama pada Tanggal 7 Januari 2021 sebesar 15% (lima belas persen) dari Nilai transaksi
  - b. Pembayaran tahap kedua pada Tanggal 28 Februari 2021 sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari Nilai transaksi

- c. Pembayaran tahap ketiga pada Tanggal 28 Maret 2021 sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari Nilai transaksi
- d. Pembayaran tahap keempat/terakhir pada Tanggal 28 April 2021 sebesar 35% (tiga puluh lima persen) dari Nilai transaksi
6. Bahwa Pembayaran tahap Pertama telah dibayarkan oleh TERGUGAT pada tanggal 30 Januari 2021
7. Bahwa pihak TERGUGAT memberitahukan pada tanggal 28 Februari 2021 bahwa pembayaran tahap kedua tertunda dan akan dibayarkan dibulan Maret 2021, serta Pembayaran tahap ketiga dibayarkan setengah dari yang seharusnya dibayarkan untuk tahap ketiga.
8. Bahwa dengan pemberitahuan tersebut PARA PENGGUGAT menerima dan tetap sabar menunggu sesuai yang di janjikan oleh Pihak TERGUGAT atas tertundanya pembayaran Tahap kedua.
9. Bahwa sampai pada tanggal 31 maret 2021 PARA PENGGUGAT belum juga menerima Pembayaran ataupun pemberitahuan mengenai Pembayaran tahap Kedua dan Ketiga.
10. Bahwa PENGGUGAT sudah 3 (*tiga*) kali, melakukan upaya dengan melakukan kunjungan ke Kantor TERGUGAT dan memberikan peringatan agar TERGUGAT segera membayar kewajibannya secara lancar dan tertib sesuai dengan Surat Kesepakatan Tertanggal 28 Desember 2020
11. Bahwa atas tindakan TERGUGAT sebagaimana posita no 7, 8, dan 9 adalah termasuk tindakan WANPRESTASI atas Surat Kesepakatan Pembatalan Akad Nomor : 367/AI-GMV/IMR/III/2018 tertanggal 31 Maret 2018, 445/AI-GMV/IMR/V/2018 tertanggal 5 Mei 2018, 1013/AI-GMV/IMR/II/2019 tertanggal 17 Februari 2019.
12. Bahwa Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 38 dan 39 yang menyatakan sebagai berikut :

#### Pasal 38

Pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi:

- a. membayar ganti rugi;
- b. pembatalan akad;
- c. peralihan risiko;

- d. denda; dan/atau
- e. membayar biaya perkara

#### Pasal 39

Sanksi pembayaran ganti rugi dapat dijatuhkan apabila :

- a. pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji;
  - b. sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya;
  - c. pihak yang melakukan ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji yang
  - b. dilakukannya tidak di bawah paksaan.
13. Bahwa atas tindakan Wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT, PARA PENGGUGAT mengalami beberapa kerugian yaitu :
- a. Kerugian Materiil yaitu sebanyak :
    - I. Rp. 152.215.790,- (seratus lima puluh dua juta dua ratus lima belas ribu tujuh ratus sembilan puluh rupiah) sisa dari nilai transaksi.
    - II. Rp, 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) biaya transportasi serta biaya jasa pengacara dalam pengurusan perkaraTotal kerugian Materiil sejumlah : Rp. 152.215.790,- + Rp. 50.000.000,- = Rp. 202.215.790 (dua ratus dua juta dua ratus lima belas ribu tujuh ratus sembilan puluh rupiah)
  - b. Ganti rugi atas kerugian immateriil karena wanprestasi TERGUGAT mengakibatkan PARA PENGGUGAT mengalami stress dan malu disebabkan tertunda memiliki rumah jika dinilai dalam uang yaitu sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
14. Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT tidak mengalihkan asset dan bertanggungjawab atas kewajibannya, mohon ketua pengadilan Agama Cibinong melakukan sita jaminan atas aset kekayaan milik TERGUGAT
15. Bahwa untuk memaksa TERGUGAT melaksanakan putusan ini, maka kami mohon hukuman agar TERGUGAT membayar uang paksa (***dwangsom***) dengan menghukum TERGUGAT untuk

membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) per hari atas keterlambatan pembayaran.

16. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum yang lain.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami memohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama Cibinong Cq. Majelis Hakim Yang Mulia dapat menerima, memeriksa sekaligus memutus perkara ini sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT telah Wanprestasi/Cidera Janji terhadap Akad Istishna masing - masing dengan Nomor :  
367/AI-GMV/IMR/III/2018 tertanggal 31 Maret 2018,  
445/AI-GMV/IMR/V/2018 tertanggal 5 Mei 2018,  
1013/AI-GMV/IMR/II/2019 tertanggal 17 Februari 2019.
3. Menyatakan TERGUGAT telah Wanprestasi/Cidera Janji terhadap Surat Kesepakatan yang di tanda tangani pada Tanggal 28 Desember 2020
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas aset kekayaan milik TERGUGAT.
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian kepada PARA PENGGUGAT yaitu :
  1. kerugian Materil sejumlah : Rp. 152.215.790,- + Rp. 50.000.000,- = Rp. 202.215.790 (dua ratus dua juta dua ratus lima belas ribu tujuh ratus sembilan puluh rupiah)
  2. Ganti rugi atas kerugian immateriil yaitu sebesar Rp 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*).Total kerugian sebanyak Rp 702.215.790,- (tujuh ratus dua juta dua ratus lima belas ribu tujuh ratus sembilan puluh rupiah) kepada PARA PENGGUGAT.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) per hari atas keterlambatan pembayaran.

7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum yang lain.
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari sidang pertama tanggal 17 Mei 2021 yang telah ditetapkan, para Penggugat datang menghadap ke muka sidang sedangkan Tergugat tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakil/kuasa hukumnya meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut yang relaas panggilannya dibacakan di dalam sidang, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan suatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa pada hari sidang berikutnya yang telah ditetapkan Tergugat datang menghadap dan para Penggugat tidak datang menghadap ke muka sidang dan tidak menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakil/kuasa hukumnya meskipun telah diberitahukan dalam persidangan sebelumnya agar datang menghadap pada persidangan tersebut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan suatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini ditunjuk kepada hal-hal sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang perkara ini;

### **Pertimbangan Hukum**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa karena ternyata Penggugat, meskipun telah diperintahkan untuk datang dan menghadap dalam persidangan berikutnya, tidak datang ke muka sidang, sedang tidak ternyata bahwa tidakdatangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah, maka sebagaimana maksud Pasal 124 HIR yang dapat diberlakukan di lingkungan Pengadilan Agama dan ketentuan pada Pasal 13 ayat (1) PERMA Nomor 2 tahun 2015 tentang Pedoman Penyelesaian Gugatan Perkara Sederhana terhadap gugatan Penggugat dinyatakan gugur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dinyatakan gugur, maka Penggugat patut dinyatakan berada di pihak yang kalah sebagaimana disebutkan dalam pasal 181 HIR barangsiapa dikalahkan dengan keputusan hakim, akan dihukum pula membayar biaya perkara, maka seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada Para Penggugat dan oleh karenanya Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat, segala ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan dalil syar'i yang berkaitan dengan perkara ini;

### **M E N G A D I L I**

1. Menyatakan gugatan para Penggugat gugur;
2. Membebankan kepada para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Rabu tanggal 02 Juni 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 21 Syawal 1442 Hijriyah oleh Drs. H. Qomaru Zaman, M.H. sebagai Ketua Majelis, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 02 Juni 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 21 Syawal 1442 Hijriyah oleh Ketua Majelis dibantu oleh Zikri Muliansyah, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dihadiri Tergugat diluar hadir Penggugat ;

Hakim Pemeriksa,

**Drs. H. Qomaru Zaman, M.H.**

Panitera Pengganti,

**Zikri Muliansyah, S.H.**

Perincian biaya :

- Pendaftaran	: Rp	30.000,-
- Biaya Proses	: Rp	50.000,-
- Panggilan	: Rp	560.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp	40.000,-
- Redaksi	: Rp	10.000,-
- Meterai	: Rp	<u>10.000,-</u>
J u m l a h	: Rp	700.000,-

(tujuh ratus ribu rupiah);