



**PUTUSAN**

**Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bks**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bekasi kelas IA Khusus yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Tri Andri Bairhamzah, S.Sit**, bertempat tinggal di Perumahan Royal Residence Blok D3 Nomor 91 RT 017 RW 004 Keurahan Pulogebang Kecamatan Cakung Jakarta Timur Dki Jakarta., Kelurahan Pulogebang, Cakung, Kota Jakarta Timur, Dki Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jamaludin Fakaubun, S.H, Advokat yang berkantor di Law Firm Jamaludin Fakaubun & Associates, Berkedudukan Di Jalan Otista 82 Per. Polonia RT 010 RW 006, Nomor 9 Kelurahan Bidara Cina Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur Dki Jakarta 13330 berdasarkan surat kuasa khusus, sebagai **Penggugat**  
Lawan

**PT. Hasana Damai Putra**, tempat kedudukan Jalan Letjen R. Soeprapto, Cempaka Putih Permai Blok A Nomor 10-11 Jakarta 10510 Dan Kantor Pemasaran Beralamat Komplek Sentra Niaga Bulevar Hijau Kavling 33-35 Medan Satria, Bekasi 17132, Pejuang, Medan Satria, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 20 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 21 Februari 2023 dengan Nomor Register 84/Pdt.G/2023/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**I. Objek Gugatan**

Adapun yang menjadi objek gugatan, sebagai berikut :

- Penggugat telah melakukan Perjanjian dengan Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko Nomor 8950/HDP/PMS/RR/IX/2015, tertanggal 30 September 2015, untuk 1 unit rumah tinggal seluas 339 M<sup>2</sup> dengan luas bangunan 140 M<sup>2</sup> yang terletak di

Hal 1 dari 16 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Royal Residence Pulogebang Cakung Blok D 3/91 type 140/339  
Kelurahan Pulogebang Kecamatan Cakung Jakarta Timur;

## II. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

Adapun yang menjadi dasar dan alasan Gugatan Ingkar Janji adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 30 September 2015 bertepatan di Jakarta Timur terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat / Tri Andri Bairhamzah, S.Sit, dengan Managing Director Tergugat / PT Hasana Damai Putra Bapak H. Leonardo Hendryanto, SE. terkait Jual Beli 1 unit rumah tinggal seluas 339 M<sup>2</sup> dengan luas bangunan 140 M<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Royal Residence Pulogebang Cakung Blok D 3/91 type 140/339 Kelurahan Pulogebang Kecamatan Cakung Jakarta Timur atas nama Penggugat / Tri Andri Bairhamzah, S.Sit berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko (SP3R) Nomor 8950/HDP/PMS/RR/IX/2015 tertanggal 30 September 2015 antara saudara Tri Andri Bairhamzah, S.Sit. dengan PT. Hasana Damai Putra yang beralamat di Jalan Letjen R. Soeprapto, Cempaka Putih Permai Blok A No. 10-11 Jakarta 10510 Telp. (021) 4202248, Fax. (021) 4203356 dan Kantor Pemasaran beralamat Komplek Sentra Niaga Bulevar Hijau Kav. 33-35 Medan Satria, Bekasi 17132 Telp. (021) 889 86688, Fax. (021) 8874255;
2. Bahwa setelah terjadi Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah / Ruko (SP3R) yang di sepakati Penggugat dengan Tergugat seharga Rp4.145.000.000,00 (empat milyar seratus empat puluh lima juta rupiah) dengan cara Angsuran CBT atau Cash Bertahap dengan jadwal pembayaran kurang lebih 60 (enam puluh) kali pembayaran atau selama 5 tahun, maka pembayaran pertama di mulai pada tanggal 15 Oktober 2015 sampai dengan tanggal 15 September 2020 dengan angsuran sebulan sebesar Rp68.000.000,00 (enam puluh delapan juta rupiah);
3. Bahwa Penggugat dalam mengangsur atau membayar rumah tersebut selalu tepat pada waktunya dikarenakan bilamana terjadi keterlambatan dalam pembayaran atau mengangsur akan dikenakan denda sebagaimana yang di tentukan oleh pihak Tergugat Sehingga Penggugat selalu mengikuti semua aturan dan mekanisme yang di tentukan oleh Tergugat sebagaimana yang di tuangkan di dalam Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko (SP3R);
4. Bahwa mengingat Penggugat telah melunasi angsuran rumah tersebut di tanggal 15 September 2020 namun sampai saat ini Penggugat tidak pernah menandatangani atau menerima Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana biasanya jika terjadi jual beli rumah atau tanah maka akan terjadi Akta Jual Beli (AJB) yang di lakukan oleh Para Pihak di hadapan Notaris namun sampai saat ini Penggugat tidak

Hal 2 dari 16 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bks



ak pernah menerima Surat Pelunasan Rumah atau Akta Jual Beli (AJB) tersebut, sehingga hal ini sangat merugikan Penggugat;

5. Bahwa Penggugat selalu mendatangi Tergugat untuk mempertanyakan terkait Surat Pelunasan atau Akta Jual Beli (AJB) namun dari Tergugat selalu diberikan alasan-alasan yang tidak rasional, padahal jika Penggugat agak sedikit terjadi keterlambatan dalam pembayaran maka di denda sebesar Rp86.055.600. (delapan puluh enam juta lima puluh lima ribu enam ratus; rupiah) hal ini sangat tidak adil sekali karena Penggugat sangat dirugikan.
6. Bahwa jika kita pelajari didalam Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko (SP3R) Pasal 5 ayat 2 dan jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran yang terhutang berikut denda Administrasi sebesar 0,17 % (nol kom a tujuh belas persen) perhari atau setara dengan 5% (lima persen) perbulan dari jumlah angsuran yang terhutang, di perhitungkan perhari sejak tanggal jatuh tempo selama 3 bulan berturut-turut, maka Para Pihak sepakat saat itu SP3R ini dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun dan uang yang sudah diterima Pihak Pertama dari Pihak Kedua dianggap hangus. Hal ini sangat tidak adil dikarenakan di dalam aturan SP3R hanya berlaku bilamana Penggugat telah lalai atau wanprestasi dalam pembayaran angsuran” namun didalam SP3R tidak terdapat pasal yang mengatur jika Tergugat lalai dalam keterlambatan dalam administrasi seperti Akta Jual Beli (AJB) atau Surat Pelunasan jika sudah terjadi pelunasan oleh Penggugat hal ini sangat tidak adil;
7. Bahwa jika di cermati lebih dalam lagi di dalam Surat SP3R Pasal 12 ayat 14 yaitu dalam hal telah terbit Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan/atau Akta Jual Beli (AJB) yang telah ditandatangani oleh masing-masing Pihak maka setiap ketentuan yang terdapat dalam SP3R ini dinyatakan tidak berlaku lagi dan digantikan oleh ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang hak sama dalam perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dan/atau Akta Jual Beli (AJB) sedangkan ketentuan yang tidak diatur namun tercantum didalam SP3R tetap berlaku mengikat dan dapat dilaksanakan, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku namun secara faktanya sampai saat ini tidak ada Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) atau Akta jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat, oleh karena itu Tergugat semena-mena terhadap Penggugat sehingga hak-hak hukum Penggugat selalu di abaikan atau di kesampingkan oleh Tergugat;
8. Bahwa perlu diketahui sampai saat ini Penggugat tidak pernah mendapatkan Surat PPJB dan Akta Jual Beli (AJB) sementara Penggugat sudah berulang kali mendatangi Tergugat untuk mempertanyakan Surat-surat tersebut namun

Hal 3 dari 16 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat selalu beralasan dan selalu menghindar. Sehingga Penggugat sangat sulit sekali mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM);

9. Bahwa Penggugat mempertanyakan kenapa PPJB itu harus di buat di hadapan Notaris karena sejatinya PPJB merupakan “Perjanjian Pendahuluan” yang bertujuan untuk mengikatkan Tergugat agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/rumah miliknya kepada Penggugat sebagai pembeli dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikatkan Para Pihak sebagaimana di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan aturan Perubahannya, Ketentuan Pasal 1 angka 10 dan angka 11 PP Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Menyatakan sebagai berikut :

Angka 10

“ sistem Perjanjian PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan memasarkan yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli ”

Angka 11

“ Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah atau susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang di buat di hadapan Notaris “

10. Bahwa Penggugat sudah memenuhi semua kewajibannya mulai dari Angsuran setiap bulan sampai pelunasan dan membayar denda keterlambatan yang di berikan oleh Tergugat kepada Penggugat namun Tergugat tidak memenuhi kewajiban kepada Penggugat;
11. Bahwa Penggugat sudah berkali-kali melakukan pendekatan persuasif kepada Tergugat, agar Tergugat dapat menyelesaikan kewajibannya yang masih tertunda dan / atau setidaknya membuat AJB atau menyerahkan SHM kepada Penggugat Akan tetapi hingga saat ini Tergugat malah acuh dan tidak memiliki rasa tanggungjawab sama sekali untuk menyelesaikan kewajibannya;
12. Bahwa Ketika kita cermati dengan baik jika Tergugat adalah sebagai Developer yang professional seharusnya mengikuti tahapan-tahapan dalam proses jual beli rumah dengan cara Cash Bertahap (Cbt) sebagai berikut :
- a. Booking fee / tanda jadi

Hal 4 dari 16 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Penandatanganan Perjanjian Pengikatan jual Beli (PPJB)
- c. Surat Perintah Kerja (SPK) kepada kontraktor
- d. Serah Terima Bangunan dari kontrakan Ke Developer
- e. Berita Acara Serah Terima Bangunan (BAST)
- f. Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)
- g. Sertifakt Hak Milik (SHM)

Namun sayang sekali Tergugat tidak mengindahkan/mengikuti tahapan-tahapan tersebut sampai saat ini, maka hal ini sangat merugikan Penggugat;

**13. Bahwa di dalam Surat SP3R Pasal 7 ayat 4 poin**

- i. Pihak Kedua telah melunasi semua pembayaran sesuai dengan pasal 1 atau
- ii. Setelah pendatangan dan dilanjutkan perjanjian kredit antara Pihak Kedua dengan Bank/Lembaga Keuangan dan di lanjutkan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama atau
- iii. Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sepanjang Para Pihak telah menandatangani Berita Acara Serah Terima atas obyek Perjanjian.

Di Pasal 7 ayat 4 ini Tergugat sudah mengingkari janji (wanprestasi) dikarenakan tidak pernah membuat PPJB atau AJB dengan Penggugat sampai dengan saat ini. Hal ini sangat tidak profesional dan merugikan Penggugat;

**14. Bahwa Pasal 3 ayat 1, 2 dan 3 di dalam Surat SP3R** Jika di kemudian hari dari hasil pengukuran resmi instansi yang berwenang ternyata bahwa luas tanah obyek Perjanjian tersebut kurang atau lebih dari luas yang di sebutkan dalam Pasal 1 maka kekurangan atau kelebihan tanah tersebut akan di perhitungkan oleh Para Pihak dengan satuan harga per meter persegi menurut harga yang telah disepakati, dengan ketentuan :

1. Jika terdapat kelebihan/kekurangan hasil pengukuran dari 1 M<sup>2</sup> (satu meter persegi) maka Para Pihak dibebaskan dari tanggung jawab selisih luasnya;
2. Jika terdapat kelebihan;kekurangan hasil pengukuran lebih dari 1 M<sup>2</sup> (satu meter persegi) maka harga yang harus di bayar adalah harga per M<sup>2</sup> saat transaksi;
3. Apabila setelah akad kredit dan / atau Akta Jual Beli ditandatangani ternyata luas tanah yang tercantum di dalam sertifikat lebih besar/lebih kecil maka berlaku ketentuan pasal 3 ayat 2 diatas;

Disini sangat terlihat dengan jelas sekali pada saat Penggugat membeli rumah dan bangunan tersebut sampai saat ini masih banyak kekurangan luas tanah sebesar 68 M<sup>2</sup>, dalam hal ini Penggugat sudah mengkomplen

Hal 5 dari 16 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bks

**Disclaimer**

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





kepada Tergugat terkait kekurangan luas tanah tersebut namun Tergugat selalu mengabaikan;

15. Bahkan Penggugat juga telah memberikan teguran tertulis pada tanggal 20 Januari 2023, akan tetapi Tergugat tidak mengindahkan teguran tersebut, sehingga telah cukup membuktikan jika Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya ;

16. Bahwa seluruh upaya telah dilakukan oleh Penggugat agar Tergugat memenuhi kewajibannya, akan tetapi Tergugat tidak memiliki itikad baik, maka dengan terpaksa Penggugat melayangkan atau mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kota Bekasi ;

17. Bahwa secara hukum, akibat dari perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh salah satu pihak, maka pihak yang melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) wajib dihukum untuk mengganti kerugian beserta bunga sebagaimana Pasal 1243 KUHPerdara ;

"Penggantian biaya, Kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetapi lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah di tentukan"

18. Bahwa dalam perkara a quo, Penggugat mengalami kerugian Materil maupun Immateril. Maka Tergugat wajib membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat beserta bunga yang harus dibayarkan, yaitu:

**A. Materil**

- Harga rumah di tahun 2015 sebesar Rp4.145.000.000,00 (empat milyar serratus empat puluh lima juta) jika kenaikan harga pasaran asumsinya 5% / tahun sampai SHM belum di dapatkan sama PENGGUGAT selama 7 tahun .

Maka kerugian Penggugat sebesar Rp1.450.750.000,00 (satu milyar empat ratus lima puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

**B. Immateril**

Kerugian Immateril sulit untuk dinilai, namun mengingat Penggugat adalah Pengusaha dan akibat perbuatan Tergugat yang tidak berkomitmen dengan perjanjian, maka secara langsung telah merugikan hak-hak hukum Penggugat di bisnis-bisnis yang lainnya, dikarenakan Penggugat tidak bisa *REFINACING* uang di Bank untuk berbisnis lagi. Oleh karenanya sangat layak dan tepat jika Tergugat dihukum mengganti kerugian Immateril kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);

Hal 6 dari 16 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa disamping itu, akibat lain dari Perbuatan Tergugat yang telah ingkar janji (wanprestasi) dan tidak memiliki itikad baik terhadap Penggugat, maka sangat tepat jika Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko (SP3R) Nomor 8950/HDP/PMS/RR/IX/2015 tertanggal 30 September 2015, yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah SAH dan MENINGKAT;
20. Bahwa Karena Gugatan *A quo* ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat, dan beralasan hukum untuk dikabulkan, Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat apabila lalai memenuhi ketentuan putusan dalam perkara ini sampai dengan putusan ini dilaksanakan dan juga Tergugat dihukum pula untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini terhitung semenjak Putusan dalam perkara ini dibacakan ;
21. Oleh karena Gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR, maka putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Verzet ataupun Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voerraad*).  
Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Yth, Ketua Pengadilan Negeri Kota Bekasi C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

Pititum :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) ;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko (SP3R) Nomor 8950/HDP/PMS/RR/IX/2015 tertanggal 30 September 2015 SAH dan MENINGKAT ;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan dan / atau memberikan SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian :
  - a. Materil sebesar Rp1.450.750.000,00 (satu milyar empat ratus lima puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
  - b. Immateril sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat apabila Tergugat lalai memenuhi ketentuan putusan dalam perkara ini ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo* ;

Hal 7 dari 16 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bks



Atau;

Apabila Majelis Hakim yang memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasanya tersebut, Tergugat hadir diwakili oleh Kuasanya Gusti Made Ivan Adines, S.H. dan Ade Kurniawan, S.H., selaku Divisi Legal PT. Hasanah Damai Putra, berkantor pusat di Komplek Sentra Niaga Bulever Hijau, Kav.33-35, Medan Satria, Bekasi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2023;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Noor Iswandi S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi Kelas IA Khusus, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 April 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

Dalam Eksepsi :

Gugatan Penggugat Kabur (*OBSCUUR LIBEL*):

1. Bahwa dalam gugatan Wanprestasi, Penggugat tidak menjelaskan dan/atau menunjuk dan/atau mengutip Pasal di dalam Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko (SP3R) Nomor 8950/HDP/PMS/RR/IX/2015 mana yang telah dilanggar oleh Tergugat dan/atau tidak dijalankan oleh Tergugat, namun hal ini menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur, dikarenakan Gugatan Wanprestasi Penggugat hanya berdasarkan dengan doktrin semata.
  - 1.1 Bahwa berdasarkan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai adalah "*Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*".





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa di dalam petitum Gugatannya, pada nomor 4 (empat) Penggugat meminta agar Tergugat untuk menyerahkan dan/atau memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM), sehingga dalam hal ini permintaan Penggugat menjadi tidak jelas, dikarenakan tidak menunjuk secara spesifik Nomor SHM yang dimaksud. Ketidakjelasan permintaan Penggugat tersebut, mengakibatkan Gugatan yang diajukan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas (*obscuur libels*), sehingga beralasan secara hukum agar Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*NO/Niet Onvankelijkverklaard*);

- 2.1 Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dalam mengajukan Gugatan karena Tidak Jelas dan/atau Kabur (*Obscuur Libel*), hal tersebut sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul : *"Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"* Penerbit Sinar Grafika Jakarta, hal. 449, yaitu sebagai berikut :

*"Posita atau fundamentu Petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (recht grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (feitelijk grond). Dalil Gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepalde conclusie)."*

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang Tergugat akui dengan tegas kebenarannya ;
2. Bahwa benar Penggugat adalah konsumen yang telah mengadakan Perjanjian Jual Beli salah satu unit rumah milik Tergugat yang terletak di Perumahan Royal Residence Blok D3 Kavling Nomor D3-91, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur Provinsi DKI Jakarta, dengan harga jual sebesar Rp4.145.000.000 (empat milyar seratus empat puluh lima juta rupiah) ;
3. Bahwa sebagaimana mekanisme dan prosedur yang lazim dilakukan di perusahaan *developer* termasuk di perusahaan Tergugat, antara Penggugat sebagai konsumen/pembeli dengan Tergugat sebagai *developer*/penjual terikat dalam Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko (SP3R) Nomor 8950/HDP/PMS/RR/IX/2015 tertanggal 30 September 2015 (selanjutnya mohon disebut sebagai "Perjanjian") ;
4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita 7 dan 8 yang menyatakan Tergugat abai dan semena-mena terhadap Penggugat, sehingga Tergugat sangat sulit untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah hanya asumsi yang tidak berlandaskan, mengingat saat ini Tergugat sesuai dengan Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan: 10636/2023

Hal 9 dari 16 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 21 Februari 2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Timur.

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita 17 yang menyatakan adanya perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), mengingat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1233 dan 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:

Pasal 1233:

“Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”

Pasal 1234:

“Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

yangmana tidak ada suatu klausul pun bagi Tergugat dalam Perjanjian yang dapat disebut telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi);

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita 18 yang menyatakan adanya kerugian Materil dan Imateril, mengingat sesuai dengan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai adalah *“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*.

7. Bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas, jelaslah bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya semata-mata hanyalah doktrin untuk mendapatkan keuntungan sebagaimana pada Petitum 5;

8. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka tidak ada satupun dasar hukum untuk mengabulkan gugatan Penggugat, sehingga beralasan secara hukum agar gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya ;

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

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

## MENGADILI

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke Verkl* aard) ;

Hal 10 dari 16 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Subsider :

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran

(ex a quo et bono).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3216010907820002 atas nama Tri Andri Bairhamzah,S.SIT, yang diberi tanda dengan P-1;
2. Fotokopi Kwitansi No.1180 RR tertanggal 30 September 2015, yang diberi tanda dengan P-2;
3. Fotokopi Formulir Pembelian Rumah Kavling atas nama Tri Andri Bair Hamzah, S.SIT, yang diberi tanda dengan P-3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko (SP3R) antara H.Leonardo Hendryanto,S.E. dan Tri Andri Bair Hamzah,S.SIT, yang diberi tanda dengan P-4;
5. Fotokopi Surat pemberitahuan cara Pembayaran Angsuran CBT atas pembeli rumah/ruko tertanggal 7 Oktober 2015,yang diberi tanda dengan P-5;
6. Fotokopi Surat Penyerahan dan Pengambilan Perlengkapan dari Tri Andri Bair Hamzah,S.SIT kepada Pimpinan Proyek Perumahan Damai Putra Group,yang diberi tanda dengan P-6;
7. Fotokopi surat pemberitahuan cara pembayaran melalui Internet Banking,yang diberi tanda dengan P-7;
8. Fotokopi Bukti Setoran BCA tertanggal 15 Desember 2015, yang diberi tanda dengan P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 185/PERMT/HDP/IX/2022 tertanggal 28 November 2022, yang diberi tanda dengan P-9;
10. Fotokopi Surat Kuasa Penggugat tertanggal 1 April 2016, yang diberi tanda dengan P-10;
11. Fotokopi Kalkulasi cara cash bertahap tahun 2017,yang diberi tanda dengan P-11;

Hal 11 dari 16 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bks

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Surat pemberitahuan keterlambatan pembayaran, yang diberi tanda dengan P-12;
13. Fotokopi Surat Somasi dari Kuasa Hukum tertanggal 20 Januari 2023, yang diberi tanda dengan P-13;
14. Fotokopi Surat Keterangan pelunasan Unit The Royal Residence No.002/HDP/SKL/RR/I/2023 tertanggal 20 Januari 2023, yang diberi tanda dengan P-14;
15. Fotokopi Denah Rumah, yang diberi tanda dengan P-15;

Menimbang bahwa terhadap Bukti P-2 dan P-7, telah diberi meterai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, sedangkan Bukti P-1, P-3 sampai dengan P-6, dan P-8 sampai dengan P-15 telah diberi meterai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan fotokopinya yang ternyata telah sesuai;

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

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

1. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03728 atas nama Pemegang Hak PT Hasana Damai Putra, yang diberi tanda dengan T-1;
2. Fotocopy Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah Nomor: 8950/HDP/PMS/RR /IX/2015 tertanggal 30 September 2015, yang diberi tanda T-2;
3. Fotocopy Tanda Terima Dokumen Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor Berkas Permohonan: 10636/2023 tertanggal 21 Februari 2023, yang diberi tanda T-3;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 25 Agustus 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI:

Hal 12 dari 16 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bks

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Gugatan Penggugat Kabur (*OBSCUUR LIBEL*):

1. Bahwa dalam gugatan Wanprestasi, Penggugat tidak menjelaskan dan/atau menunjuk dan/atau mengutip Pasal di dalam Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko (SP3R) Nomor 8950/HDP/PMS/RR/IX/2015 mana yang telah dilanggar oleh Tergugat dan/atau tidak dijalankan oleh Tergugat, namun hal ini menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur, dikarenakan Gugatan Wanprestasi Penggugat hanya berdasarkan dengan doktrin semata.

1.1 Bahwa berdasarkan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai adalah "*Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*".

2. Bahwa di dalam petitum Gugatannya, pada nomor 4 (empat) Penggugat meminta agar Tergugat untuk menyerahkan dan/atau memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM), sehingga dalam hal ini permintaan Penggugat menjadi tidak jelas, dikarenakan tidak menunjuk secara spesifik Nomor SHM yang dimaksud. Ketidakjelasan permintaan Penggugat tersebut, mengakibatkan Gugatan yang diajukan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas (*obscuur libels*), sehingga beralasan secara hukum agar Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*NO/Niet Onvankelijkverklaard*);

2.1 Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dalam mengajukan Gugatan karena Tidak Jelas dan/atau Kabur (*Obscuur Libel*), hal tersebut sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul : "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*" Penerbit Sinar Grafika Jakarta, hal. 449, yaitu sebagai berikut :

"*Posita atau fundamentu Petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (recht g rond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijk grond). Dalil Gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepalde conclusie).*"

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat menyampaikan tanggapan atas jawaban Tergugat sebagaimana Repliknya tertanggal 17 Mei 2023;

Hal 13 dari 16 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bks





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan seluruh eksepsi-eksepsi tersebut diatas dan replik dari Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah terkait Jual Beli 1 unit tinggal tinggal seluas 339 M<sup>2</sup> dengan luas bangunan 140 M<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Royal Residence Pulogebang Cakung Blok D 3/91 type 140/339 Kelurahan Pulogebang Kecamatan Cakung Jakarta Timur atas nama Penggugat / Tri Andri Bairhamzah, S.Sit berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko (SP3R) Nomor 8950/HDP/PMS/RR/IX/2015 tertanggal 30 September 2015 antara saudara Tri Andri Bairhamzah, S.Sit. dengan PT. Hasana Damai Putra yang beralamat di Jalan Letjen R. Soepratto, Cempaka Putih Permai Blok A No. 10-11 Jakarta 10510 Telp. (021) 4202248, Fax. (021) 4203356 dan Kantor Pemasaran beralamat Komplek Sentra Niaga Bulevar Hijau Kav. 33-35 Medan Satria, Bekasi 17132 Telp. (021) 88986688, Fax. (021) 8874255;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dengan seksama surat gugatan Penggugat di dalam dalil-dalil Gugatannya, gugatan Wanprestasi, Penggugat tidak menjelaskan dan/atau menunjuk dan/atau mengutip Pasal di dalam Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko (SP3R) Nomor 8950/HDP/PMS/RR/IX/2015 mana yang telah dilanggar oleh Tergugat dan/atau tidak dijalankan oleh Tergugat, namun hal ini menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur, dikarenakan Gugatan Wanprestasi Penggugat hanya berdasarkan dengan doktrin semata;

Menimbang, bahwa di dalam petitum Gugatannya, pada nomor 4 (empat) Penggugat meminta agar Tergugat untuk menyerahkan dan/atau memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM), sehingga dalam hal ini permintaan Penggugat menjadi tidak jelas, dikarenakan tidak menunjuk secara spesifik Nomor SHM yang dimaksud. Ketidakjelasan permintaan Penggugat tersebut, mengakibatkan Gugatan yang diajukan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas (*obscuur libels*), maka Majelis Hakim berpendapat hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas sehingga gugatan Penggugat menjadi Obscuur Libel;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka dalil eksepsi Tergugat beralasan hukum sehingga mengabulkan eksepsi Tergugat tersebut ;

## DALAM POKOK PERKARA

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

Hal 14 dari 16 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bks

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara dan gugatan Penggugat karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan HIR, Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta peraturan perundangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Kamis, tanggal 7 Desember 2023, oleh kami, Ranto Indra Karta, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, I Ketut Pancaria, SH. dan Ika Lusiana Riyanti, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 84 /Pdt.G/2023/PN Bks, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 14 Desember 2023, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri oleh Ginanda Fatwasari, SH sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

I Ketut Pancaria, S.H.

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

Ika Lusiana Riyanti, S.H.

Hal 15 dari 16 hal Putusan Nomor 84/Pdt.G/2023/PN Bks



Panitera Pengganti

Ginanda Fatwasari, S.H.

**Perincian biaya:**

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 90.000,-
3. PNBP Surat Kuasa	Rp. 10.000,-
4. Biaya Penggandaan	Rp. 36.000,-
5. Panggilan	Rp. 576.000,-
6. PNBP	Rp. 20.000,-
7. Biaya Pos	Rp. 18.000,-
8. Redaksi	Rp. 10.000,-
9. Materai	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp.800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah).