



PUTUSAN

Nomor 332/Pdt.G/2023/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ABDUL FATAH, bertempat tinggal di Jalan Tanah Koja 2, RT.007/RW.002, Kelurahan Jatinegara Kaum, Pulogadung, Kota Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ridwan Suherman, S.H., CLA., Advokat pada Kantor Hukum WNS & Partners, berkedudukan di The Boulevard Building Office Lantai 2 Unit B1, Jalan Fachrudin Raya Nomor 5 Kecamatan Tanah Abang Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan :

1. **AGUS RAMADHAN**, beralamat di Jalan Pahlawan, Gang Macshan Dalam RT. 003/RW.002, Karang Asem Timur, Citeureup Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Muhammad Naziruddin, S.H., M.H., Dedi Yusuf, S.H., Munif Badjabir, S.H., dan Lukas Sukarmadi, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum "Mahapatih Law Firm International, berkedudukan di Graha Bumi Cikeas Jalan Swadaya Nomor 40 Cikeas Udik, Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **REZZA PERDANA PUTRA**, beralamat di Nanggerang Indah Residence Blok D3 – 4, Desa Nanggerang Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Hal. 1 dari 13 Putusan Perdata Nomor : 332/Pdt.G/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 25 September 2023 dalam Register Nomor 332/Pdt.G/2023/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA

1. Bahwa Penggugat merupakan konsumen atau pembeli unit rumah tempat tinggal. Sedangkan Tergugat I merupakan Agent Property dan/atau Developer yang usahanya bergerak di bidang Pengembang dan Penjualan Rumah Tinggal yang bernama "Rey Property". Adapun Tergugat II adalah Karyawan dari "Rey Property" yang bertugas melakukan Proses Pemesanan Rumah hingga melakukan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I.
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II telah sepakat membuat dan menandatangani **Surat Pemesanan Rumah No. 0015/SPR/Rey/011/2022. Tanggal 5 Maret 2022**, yang menerangkan Penggugat sebagai Pembeli Rumah dan Tergugat II sebagai Karyawan dari Developer – *Property Agent* bernama "**Rey Property**" di mana berdasarkan surat pemesanan rumah tersebut Penggugat menyatakan sebagai berikut :
 - 2.1. Penggugat menyatakan setuju untuk membeli sebuah unit rumah berikut tanah yang terletak di Perumahan Nanggerang Indah Residence 3 yang disediakan oleh Tergugat I
 - 2.2. Penggugat berkewajiban melakukan pembayaran atas pemesanan unit rumah tersebut dengan rincian sebagai berikut : Biaya Booking Fee senilai Rp.2.000.000,- (*dua juta rupiah*), Biaya Penambahan Bangunan senilai Rp. 24.025.000,- (*dua puluh empat juta dua puluh lima ribu rupiah*), Biaya Penambahan Tanah Senilai Rp.22.500.000,- (*dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah*), DP (uang muka) Rp.80.000.000,- (*delapan puluh juta rupiah*).
 - 2.3. Penggugat berkewajiban membayar *Down Payment* dan *Booking Transfer* kepada Tergugat I. (**Lampiran Bukti P-1**)
3. Bahwa pada tanggal 25 September 2022 PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah sepakat untuk membuat dan menandatangani **Surat Pernyataan**

Hal. 2 dari 13 Putusan Perdata Nomor : 332/Pdt.G/2023/PN Cbi



Bersama tanggal 25 September 2022. Dimana berdasarkan Klausul Serah Terima Bangunan dalam perjanjian ini, TERGUGAT I sebagai Pihak *Developer* memiliki kewajiban untuk melakukan pekerjaan berupa Pembangunan Rumah di Nanggerang Indah Residence yang beralamat di Jl. Raya Nanggerang, Nanggerang, Kec. Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat 16320. **(Lampiran Bukti P-2)**

4. Selanjutnya, berdasarkan perjanjian tersebut Tergugat I mempunyai kewajiban kepada Penggugat diantaranya yaitu:
 - 4.1. Menyediakan sarana dan prasarana Rumah dengan Speck dan luas bangunan yang sesuai kesepakatan bersama dan sebagaimana diuraikan dalam brosur "*Rey Property*" dan dengan harga unit senilai Rp.409.000.000,- (*empat ratus sembilan juta rupiah*).
 - 4.2. Memastikan hanya Pengembang yang memenuhi syarat oleh Penggugat untuk menangani dan membangun rumah tempat tinggal berdasarkan spesifikasi yang diuraikan oleh Penggugat.
 - 4.3. Tergugat I berkewajiban untuk menyelesaikan Pembangunan Rumah milik PENGGUGAT dalam waktu kurang lebih **60 hari yang terhitung dari tanggal 1 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 1 Desember 2022.** (*point 1 – Serah Terima Bangunan*)
 - 4.4. Tergugat I berkewajiban mengembalikan uang pembayaran Penggugat tanpa ada potongan jika Tergugat I belum menyelesaikan pembangunan sesuai yang disepakati para pihak. (*point 4*)
5. Selanjutnya, berdasarkan Point 4 – Serah Terima Bangunan pada **Surat Pernyataan Bersama tanggal 25 september 2022** tersebut TERGUGAT I berkewajiban melakukan pembayaran kepada Penggugat **paling lambat 30 (tiga puluh) hari** setelah pembatalan dari perjanjian ini.
6. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara mengakibatkan Penggugat dengan Tergugat telah terikat didalam suatu ikatan hukum perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak.

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu."

Hal. 3 dari 13 Putusan Perdata Nomor : 332/Pdt.G/2023/PN Cbi



TERGUGAT TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI

7. Bahwa setelah perjanjian pemesanan, jual beli rumah tersebut berjalan 1 (tahun), Tergugat I telah lalai melakukan kewajiban menyediakan unit rumah dan bangunan yang seharusnya sudah selesai **paling lambat tanggal 1 Desember 2022**. Dikarenakan bangunan rumah disegel oleh pemilik lahan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat dan hingga saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan, status tanah masih dalam sengketa, (**Lampiran Bukti P – 3**). Sedangkan Penggugat telah membayar kewajiban yaitu berjumlah Rp. 104.300.000.- (seratus empat juta tiga ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- a. Kwitansi *Receipt* tanggal 4 Maret 2022, (**Booking 1 unit rumah**), nilai Rp.2.000.000,- (Dua Juta rupiah).
- b. Kwitansi *Receipt* tanggal 14 Maret 2022, (**Uang muka/ DP pertama**), senilai Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah).
- c. Kwitansi *Receipt* tanggal 16 Maret 2022, (**DP Penambahan Pembangunan**), senilai Rp.12.300.000,- (dua belas juta tiga ratus ribu rupiah).
- d. Kwitansi *Receipt* tanggal 26 Maret 2022, (**Pelunasan Penambahan Pembangunan**), senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- e. Kwitansi *Receipt* tanggal 30 Maret 2022, (**DP ke-dua**), senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- f. Kwitansi *Receipt* tanggal 23 April 2022, (**DP ke-tiga**), senilai Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).
- g. Kwitansi *Receipt* tanggal 16 Mei 2022, (**DP ke-empat**), senilai Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
- h. Kwitansi *Receipt* tanggal 21 Oktober 2022, (**DP ke-lima**), senilai Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).
- i. Kwitansi *Receipt* tanggal 11 November 2022, (**DP ke-enam**), senilai Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).

Total Kerugian Penggugat Berjumlah Rp. 104.300.000.- (seratus empat juta tiga ratus ribu rupiah). (Lampiran Bukti P – 4)

8. Dengan tidak ditepatinya atau tidak dipenuhinya kewajiban Pembangunan Unit Rumah Tinggal sebagaimana yang telah disepakati oleh TERGUGAT I

Hal. 4 dari 13 Putusan Perdata Nomor : 332/Pdt.G/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan II dalam **Surat Pemesanan Rumah No. 0015/SPR/Rey/011/2022. Tanggal 5 Maret 2022 dan Surat Pernyataan Bersama Tanggal 25 September 2022**, membuktikan bahwa TERGUGAT I dan II telah ingkar janji (*wanprestasi*) kepada PENGGUGAT.

9. Atas perbuatan *wanprestasi* tersebut, Penggugat telah melakukan upaya yang patut menurut hukum dengan beberapa kali mengirimkan surat teguran kepada Tergugat sebagai berikut :

1. Somasi Pertama nomor : 01/AF/III/2023 tanggal 4 Maret 2023;
2. Somasi Kedua nomor : 02/AF/IV/2023 tanggal 30 Mei 2023;
3. Somasi Ketiga nomor : 03/AF/VII/2023 tanggal 12 Juli 2023 ;

Perihal Penyampaian Teguran kepada Tergugat I berkaitan dengan belum dilaksanakan kewajiban oleh Pihak Pengembang (Developer) "*Rey Property*" atas pembangunan Rumah tempat tinggal, Penggugat meminta agar Tergugat I segera menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat. Serta mengupayakan adanya penyelesaian secara musyawarah mufakat dengan harapan Tergugat melaksanakan kewajibannya tersebut. Namun kenyataannya Tergugat I tidak beriktikad baik dan tidak pernah melakukan kewajibannya kepada PENGGUGAT. (**Lampiran Bukti P – 5 s/d P - 7**)

10. Akibat perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* oleh Tergugat memberikan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti kerugian, denda, bunga dan biaya lain yang timbul (*vide* Pasal 1243 KUHPerdara). Karena itu Penggugat menuntut Tergugat membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat berupa:

10.1. Kewajiban Tergugat atas pembayaran biaya pemesanan unit rumah kepada Penggugat dihitung sejak tanggal 4 Maret 2022 sampai dengan saat ini sebagaimana telah diuraikan dalam Posita Point 7, dengan jumlah total sebesar **Rp. 104.300.000.- (seratus empat juta tiga ratus ribu rupiah).**

10.2. Kewajiban Tergugat atas denda keterlambatan Pembangunan rumah yang seharusnya sudah selesai paling lambat tanggal 1 Desember 2022, sehingga Penggugat tidak bisa menempati rumah dan terpaksa mencari rumah kontrakan dan membayar biaya sejumlah Rp.1.300.000,- (*satu juta tiga ratus ribu rupiah*) / Per bulannya. dihitung sejak tanggal 1 Desember 2022 sampai dengan saat ini dengan jumlah total sebesar **Rp. 13.000.000,- (Tiga belas juta**

Hal. 5 dari 13 Putusan Perdata Nomor : 332/Pdt.G/2023/PN Cbi



rupiah). Penggugat mohon agar denda tersebut tetap dihitung dan diakumulasikan dengan jumlah bulan selama gugatan perakara ini diperiksa dan diadili sampai dengan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap.

10.3. Bunga sebesar 6% (*enam persen*) untuk setiap bulannya dari total kewajiban pembayaran biaya pemesanan rumah yang belum dibayarkan, terhitung sejak gugatan didaftarkan sampai dengan Tergugat menyelesaikan seluruh kewajibannya secara tunai dan sekaligus;

11. Oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi, Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk segera seketika mengembalikan rumah dan tanahnya yang terletak di Jalan Pahlawan, Gg. Macshan Dalam RT: 003/RW: 002, Karang Asem Timur, Citeureup, Bogor, dan bangunan kantor yang terletak di Nanggerang Indah Residence Blok D 3 – 4, Desa Nanggerang, Kec. Tajurhalang, Kab. Bogor. yang berada pada penguasaan Tergugat I kepada Penggugat dalam kondisi utuh dan baik. Untuk itu, Penggugat mohon agar diletakan sita jaminan (*Revindicoir Beslag*) atas rumah dan tanahnya yang terletak di Jalan Pahlawan, Gg. Macshan Dalam RT: 003/RW: 002, Karang Asem Timur, Citeureup, Bogor, milik Penggugat beserta bangunan kantor yang terletak di Nanggerang Indah Residence Blok D 3 – 4, Desa Nanggerang, Kec. Tajurhalang, Kab. Bogor. yang berada pada penguasaan Tergugat.

12. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap sebagian dan /atau seluruh harta kekayaan Tergugat baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari.

13. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini dan karenanya mohonlah Pengadilan Negeri Cibinong menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) untuk setiap harinya kepada Penggugat apabila ternyata Tergugat lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;



14. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaannya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun *verzet* pihak ketiga (*uit voerbaar bij voerraad*);

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah Penggugat uraikan diatas, bersama ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatukan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan demi hukum Perjanjian **Surat Pemesanan Rumah No. 0015/SPR/Rey/011/2022. Tanggal 5 Maret 2022 dan Surat Pernyataan Bersama Tanggal 25 September 2022** adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat.
3. Menyatakan Tergugat yang telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kewajiban dan ganti kerugian kepada Penggugat ditambah Denda dan Bunga dengan rincian sebagai berikut:
 - 4.1. Kewajiban Tergugat atas pengembalian pembayaran biaya pemesanan rumah kepada Penggugat dihitung sejak tanggal 04 Maret 2022 sampai dengan 11 November 2022 saat ini dengan jumlah total sebesar **Rp. 104.300.000,- (seratus empat juta tiga ratus ribu rupiah).**
 - 4.2. Pembayaran denda keterlambatan kepada Penggugat dihitung sejak tanggal 1 Desember 2022 sampai dengan saat ini dengan jumlah total sebesar **Rp. 13.000.000,- (Tiga belas juta rupiah)**, yang jumlahnya akan diakumulasikan dengan jumlah bulan selama gugatan perakara ini diperiksa dan diadili sampai dengan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap.
 - 4.3. Bunga sebesar 6% (*enam persen*) untuk setiap bulannya dari total kewajiban pembayaran biaya pemesanan rumah yang belum dibayarkan, dihitung sejak gugatan didaftarkan sampai dengan

Hal. 7 dari 13 Putusan Perdata Nomor : 332/Pdt.G/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat menyelesaikan seluruh kewajibannya secara tunai dan sekaligus;

5. Meletakkan sita jaminan (*Revindicoir Beslag*) atas rumah dan tanahnya yang terletak di Jalan Pahlawan, Gg. Macshan Dalam RT: 003/RW: 002, Karang Asem Timur, Kecamatan Citeureup, Kabupaten.Bogor, Jawa Barat yang berada pada penguasaan Tergugat.
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap seluruh aset bergerak dan tidak bergerak milik Para Tergugat yang akan disampaikan kemudian hari secara lebih rinci oleh Penggugat.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu juta Rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini.
8. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet* pihak ketiga (*Uit Voerbaar Bij Voerraad*).
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I melalui kuasanya serta Tergugat II masing-masing hadir pada persidangan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya dilakukan mediasi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dengan Mediator Hakim Christina Manullang, S.H., M.H.;

Menimbang, bahwa terhadap mediasi tersebut, Mediator telah melaporkan tentang ketidakberhasilan mediasi tanggal 30 November 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat yang dihadiri oleh Tergugat II sedangkan Tergugat I maupun kuasanya tidak hadir ;

Hal. 8 dari 13 Putusan Perdata Nomor : 332/Pdt.G/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak mengirimkan atau menyampaikan jawaban secara elektronik maupun jawaban secara manual;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak menyampaikan jawabannya, maka persidangan dilanjutkan dengan penyerahan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup oleh Penggugat, yaitu sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Pemesanan Rumah Nomor: 0015/SPR/REY/011/2022 atas nama Abdul Fatah tertanggal 05 Maret 2022, sesuai dengan aslinya dan selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Foto copy Surat Pernyataan Bersama antara Tergugat I (Agus Ramadhan) sebagai pihak pertama dan Penggugat (Abdul Fatah) sebagai pihak kedua tertanggal 25 September 2022, sesuai dengan aslinya dan selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Foto copy Objek Rumah dan Tanah yang disegel oleh Pihak Ketiga, sesuai dengan fotokopinya dan selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Foto copy Kwitansi Receipt "Rey Property" pembayaran atas nama Bapak Abdul Fatah tertanggal 4 Maret 2022 disertai dengan mutasi rekening Bank, sesuai dengan aslinya dan selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4.A;
5. Foto copy Kwitansi Receipt " Rey Property" pembayaran atas nama Bapak Abdul Fatah tertanggal 14 Maret 2022, sesuai dengan aslinya dan selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4.B;
6. Foto copy Kwitansi Receipt " Rey Property" pembayaran atas nama Bapak Abdul Fatah tertanggal 16 Maret 2022 disertai dengan mutasi rekening Bank, sesuai dengan aslinya dan selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4.C;
7. Foto copy Kwitansi Receipt " Rey Property" pembayaran atas nama Bapak Abdul Fatah tertanggal 26 Maret 2022 disertai dengan mutasi rekening Bank, sesuai dengan aslinya dan selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4.D;
8. Foto copy Kwitansi Receipt " Rey Property" pembayaran atas nama Bapak Abdul Fatah tertanggal 30 Maret 2022 disertai dengan mutasi rekening

Hal. 9 dari 13 Putusan Perdata Nomor : 332/Pdt.G/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank, sesuai dengan aslinya dan selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4.E;

9. Foto copy Kwitansi Receipt " Rey Property" pembayaran atas nama Bapak Abdul Fatah tertanggal 23 April 2022 disertai dengan mutasi rekening Bank, sesuai dengan aslinya dan selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4.F;

10. Foto copy Kwitansi Receipt " Rey Property" pembayaran atas nama Bapak Abdul Fatah tertanggal 16 Mei 2022 disertai dengan mutasi rekening Bank, sesuai dengan aslinya dan selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4.G;

11. Foto copy Kwitansi Receipt " Rey Property" pembayaran atas nama Bapak Abdul Fatah tertanggal 21 Oktober 2022 disertai dengan mutasi rekening Bank, sesuai dengan aslinya dan selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4.H;

12. Foto copy Kwitansi Receipt " Rey Property" pembayaran atas nama Bapak Abdul Fatah tertanggal 10 November 2022 disertai dengan mutasi rekening Bank, sesuai dengan aslinya dan selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4.I;

13. Foto copy Surat Peringatan (somasi) kesatu nomor: 01/AF/III.2023 kepada Bapak Agus Ramadhan/Rey Property tertanggal 4 Maret 2023, sesuai dengan fotokopinya dan selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-5;

14. Foto copy Surat Peringatan (somasi) kedua nomor: 02/AF/VI/2023 kepada Bapak Agus Ramadhan/Rey Property tertanggal 30 Mei 2023, sesuai dengan aslinya dan selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-6;

15. Foto copy Surat Peringatan (somasi) kedua nomor: 03/AF/VII/2023 kepada Bapak Agus Ramadhan/Rey Property tertanggal 30 Mei 2023, sesuai dengan aslinya dan selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat menyatakan cukup dan tidak mengajukan alat bukti lainnya;

Hal. 10 dari 13 Putusan Perdata Nomor : 332/Pdt.G/2023/PN Cbi



Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II karena tidak ditepatinya atau tidak dipenuhinya kewajiban Pembangunan Unit Rumah Tinggal sebagaimana yang telah disepakati oleh TERGUGAT I dan II dalam Surat Pemesanan Rumah No. 0015/SPR/Rey/011/2022. Tanggal 5 Maret 2022 dan Surat Pernyataan Bersama Tanggal 25 September 2022;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara gugatan Penggugat dan walaupun Para Tergugat tidak memberikan jawaban atau mengajukan alat bukti lawan, maka Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah antara petitum dan posita ada hubungan satu sama lainnya sehingga sesuai dengan asas dalam Hukum Acara Perdata;

Menimbang, bahwa setelah Hakim mencermati posita dan petitum gugatan Penggugat, maka Hakim menemukan ketidaksesuaian antara posita gugatan Penggugat khususnya poin 8 yang mendalilkan yaitu : *".....dengan tidak ditepatinya atau tidak dipenuhinya kewajiban Pembangunan Unit Rumah Tinggal sebagaimana yang telah disepakati oleh TERGUGAT I dan II dalam Surat Pemesanan Rumah No. 0015/SPR/Rey/011/2022. Tanggal 5 Maret 2022 dan Surat Pernyataan Bersama Tanggal 25 September 2022, membuktikan bahwa TERGUGAT I dan II telah ingkar janji (wanprestasi) kepada PENGGUGAT....."*, dengan petitum-petitium gugatan Penggugat yang tidak menyebutkan secara spesifik Tergugat siapa yang melakukan wanprestasi dan Tergugat siapa yang harus untuk membayar seluruh kewajiban dan ganti kerugian kepada Penggugat ditambah Denda dan Bunga, sehingga kondisi tersebut akan menyebabkan ketidakjelasan dalam gugatan dan akhirnya dapat menyebabkan non eksekutabel apabila amar putusan tersebut akan dimohonkan eksekusi dan oleh karena itu terhadap gugatan yang demikian, gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal. 11 dari 13 Putusan Perdata Nomor : 332/Pdt.G/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pendapat Hakim ini selaras dengan kaidah hukum dalam Yuriprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 yang menyatakan "suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara petitum dengan posita harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti : bahwa petitum haruslah di dukung oleh posita yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya : "gugatan tidak dapat diterima";

Menimbang, bahwa oleh karena secara formalitas gugatan Penggugat tidak terpenuhi dan gugatan telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan bukti-bukti Penggugat yang terkait dengan pokok sengketa *in casu*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Yuriprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp351.000,00 (tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Selasa tanggal 14 Mei 2024, oleh Nugroho Prasetyo Hendro, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Wahyu Widuri, S.H., M.Hum dan Dhian Febriandari, S.H., M.H., dan Putusan tersebut dibacakan dalam persidangan elektronik yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 15 Mei 2024, oleh Hakim Ketua Majelis yang didampingi oleh Dewi Apriyanti, S.H., M.H. dan Dhian Febriandari, S.H., M.H. Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Suryani, S.H., Panitera Pengganti, dan dihadiri kuasa Penggugat serta Para Tergugat;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Hal. 12 dari 13 Putusan Perdata Nomor : 332/Pdt.G/2023/PN Cbi



Dewi Apriyanti, S.H., M.H.
M.H.

Nugroho Prasetyo Hendro, S.H.,

Dhian Febriandari, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Suryani, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp30.000, 00
2. Pemberkasan / ATK	Rp75.000, 00
3. Panggilan	Rp196.000, 00
4. PNBP Panggilan	Rp30.000, 00
5. Materai	Rp10.000, 00
6. Redaksi	<u>Rp10.000, 00 +</u>
Jumlah rupiah)	Rp351.000,00 (tiga ratus lima puluh satu ribu