



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor 105/Pdt.G/2024/PN.Mks.

Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara perdata gugatan antara :

Vitara Aji Bimantara Nik 3471012310970003 tempat dan tanggal lahir Sleman 23 Oktober 1997 Agama Islam Pekerjaan Karyawan Swasta yang beralamat di BTN Rajana Blok C1 No.2 Rt.002 Rw.002 Kelurahan Pettuadae Kecamatan Turikale Kabupaten Maros dalam hal ini di wakili oleh Kuasanya yaitu Mohd Hazrul Bin Sirajuddin,SH Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum M.Hazrul S,H & Partners berkedudukan di BTN Minasa Upa Blok J 10 No.2 Kel.Minasa Upa Kec.Rappocini Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Desember 2023 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

M E L A W A N :

Budinasrani selaku Direktur PT.Bintang Ratta Family yang beralamat di Perumahan Griya Alam Permai Blok H9 Jalan Perintis Kemerdekaan KM12 Kelurahan Kapasa Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar untuk selanjutnya disebut **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat surat yang bersangkutan ;

Telah mempelajari bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 19 Maret 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 19 Maret 2024 di bawah Register Nomor :105/Pdt.G/2024/PN.Mks telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

Adapun Gugatan Wanprestasi ini, Penggugat ajukan dengan berdasar dan bersandar pada hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 02 Maret 2019 telah terjalin kesepakatan (perjanjian) antara Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat selaku Deleveloper Perumahan (Penjual) berdasarkan Pengikatan Jual beli Nomor

Halaman 1 dari 14 Putusan No.105/Pdt.G/2024/PN.Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan No.105/Pdt.G/2024/PN.Mks tertanggal 2 Maret 2019 ;

2. Bahwa dari perjanjian Pengikatan Jual beli poin 1 di atas telah disepakati harga 1 (satu) unit rumah type 36/72m² CENTRA HARMONY yang terletak di Blok A No.12 Dusun Diccekkang Desa Moncongloe bulu Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros Provinsi Sulawesi Selatan senilai Rp.135.000.000 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) diluar biaya penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) ;
3. Bahwa Penggugat telah membayarkan kepada Tergugat sebesar Rp. 123.700.000 (seratus dua puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

NO.	URAIAN TRANSAKSI	TANGGAL TRANSAKSI	PEMBAYARAN	JUMLAH TRANSAKSI
1.	Uang Tanda Jadi (UTJ)	29 November 2018	Tunai (Kwitansi)	Rp. 5.000.0000
2.	DP	20 Desember 2018	Tunai (Kwitansi)	Rp. 30.000.000
3.	Angsuran	10 Agustus 2020	Transfer dari Rekening BRI 381701019981538 a.n SURIPTO	Rp. 78.000.000
4.	Biaya SHM	10 Agustus 2020	Transfer dari Rekening BRI 381701019981538 a.n SURIPTO	Rp. 10.700.000
JUMLAH				Rp. 123.700.000

4. Bahwa berdasarkan perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut di atas, tempo angsuran berdasarkan Pasal 1 angka 1 Pengikatan Jual beli Nomor 006/PT.BRF/CH.RMH/12/III/2019 tertanggal 2 Maret 2019 "ketentuan dibayar dan diangsur secara bertahap selama 30 bulan terhitung sejak melakukan DP (uang muka) tanggal 20 Desember 2018 yang diberikan Penggugat .Sehingga ketika dihitung jatuh tempo pelunasannya jatuh pada 20 Juni 2021 ;
5. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 78.000.000 (tujuh puluh delapan juta rupiah) dan biaya kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) pada tanggal 10 Agustus 2020, Tergugat menjanjikan dalam waktu 3 (tiga) bulan akan menyelesaikan pembangunan perumahan yang telah dipesan oleh Penggugat dan penyerahan sertifikat hak milik kepada Penggugat selama 6 (enam) bulan kemudian ;
6. Bahwa Tergugat juga menyampaikan kepada Penggugat setelah selesai pembangunan perumahan 1 (satu) unit rumah type 36/72m² CENTRA

Halaman 2 dari 14 Putusan No.105/Pdt.G/2024/PN.Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung yang dapat dilunasi sisa dari kewajiban Penggugat

sebesar Rp.22.000.000 (dua puluh dua juta rupiah). Namun sampai dengan bulan Oktober 2021 sampai dengan saat ini pembangunan yang Tergugat janjikan tidak kunjung terselesaikan dan jelas merugikan hak dari Penggugat ;

7. Bahwa berdasarkan peristiwa di atas Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang merugikan Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara "*wanprestasi apabila tidak dilaksanakannya prestasi sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan;*"
8. Bahwa karena tidak terjadi prestasi (kewajiban) tersebut oleh Tergugat, setelah dijanji oleh Tergugat pada posita poin 5 diatas, setelah kurang lebih 1 (satu) dan 2 (dua) bulan kemudian Tergugat dan Penggugat kembali melakukan kesepakatan yakni Pembatalan Jual beli Rumah Nomor 098/PT.BRF/PJBR/X/2021 tertanggal 12 Oktober 2021 dan Tergugat bersedia mengembalikan dana Penggugat sebesar Rp.123.700.000 (seratus dua puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah) sebagaimana nominal jumlah uang yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat ;
9. Bahwa dalam Perjanjian Pembatalan Jual beli Rumah Nomor 098/PT.BRF/PJBR/X/2021 tertanggal 12 Oktober 2021 tersebut, Tergugat diwajibkan mengembalikan dana Penggugat paling lambat 2 (dua) bulan setelah kesepakatan tersebut dibuat dan jatuh tempo pada tanggal 13 Desember 2021 Pukul 13:00 WITA;
10. Bahwa dalam Perjanjian Pembatalan Jual beli Rumah Nomor 098/PT.BRF/PJBR/X/2021 tertanggal 12 Oktober 2021, pada ketentuan angka 3 "*telah disetujui adanya denda sebesar 1,5% perhari dihitung mulai tanggal 13 Desember 2021 Pukul 13.00 WITA apabila terjadi keterlambatan dalam pengembalian dana Penggugat senilai Rp.123.700.000 (seratus dua puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah);*"
11. Bahwa berdasarkan posita poin 10 di atas sampai dengan hari ini Tergugat tidak pernah memenuhi prestasi (kewajiban) mengembalikan dana Penggugat sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Pembatalan Jual beli Rumah Nomor 098/PT.BRF/PJBR/X/2021 tertanggal 12 Oktober 2021 Sehingga ketika dihitung denda sebesar 1.5 % perhari dari total biaya yang akan dikembalikan dihitung mulai tanggal 13 Desember 2021 Pukul 13.00 WITA sampai hari ini diajukannya gugatan tanggal 18 Maret 2024 (826 hari) yaitu senilai Rp. 1.855.500 x 826 hari = Rp. 1.532.643.000 (satu milyar lima

Halaman 3 dari 14 Putusan No.105/Pdt.G/2024/PN.Mks

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 no.105/Pdt.G/2024/PN.Mks (tiga puluh lima juta enam ratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah) ;

12. Bahwa dikarenakan Tergugat tetap tidak memenuhi prestasi tersebut di atas, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah melayangkan Somasi (teguran) sebanyak 2 (dua) kali (tertanggal 24 Januari 2024 dan 30 Januari 2024) namun Tergugat tidak menanggapi Somasi Penggugat dan tetap tidak ada tanda-tanda itikad baik untuk mengembalikan uang pembayaran Penggugat senilai Rp.123.700.000 (seratus dua puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah) tersebut ;
13. Bahwa karena itu Tergugat tidak beritikad baik dalam memenuhi prestasi (kewajiban) dalam perkara *a quo* hak-hak Penggugat hilang baik secara materil maupun immateril, kesabaran, citra, kesempatan (waktu) dan kerja keras yang telah dilakukan oleh Penggugat selama ini bahwa uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat harus dibayar cicil/diangsur setiap bulan di Bank karena Penggugat mengambil kredit di bank untuk dapat memenuhi impian memiliki rumah sendiri ;
14. Bahwa Tergugat memiliki harta benda berupa tanah dan bangunan (milik sendiri) yang terletak di Perumahan Griya Alam Permai Blok H9 Jalan Perintis Kemerdekaan KM12 Kelurahan Kapasa Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Rumah Blok H.10 ;
 - Sebelah Selatan : Jalanan perumahan ;
 - Sebelah Timur : Rumah blok H.8 milik Firdaus ;
 - Sebelah Barat : Jalanan perumahan ;Adapun ketika ditaksir harta benda milik dari Tergugat tersebut yaitu senilai: Rp.1.500.000.000 (1 milyar lima ratus juta rupiah) ;

15. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan ingkar janji dan lalai untuk memenuhi isi Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) maka agar Tergugat mau melaksanakan isi putusan perkara ini nanti mohon agar Rumah milik Tergugat pada posita pon 14 diatas diletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslag*) untuk terjaminnya hak-hak Penggugat ;
16. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini maka agar Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nanti mohon agar dihukum membayar uang

Halaman 4 dari 14 Putusan No.105/Pdt.G/2024/PN.Mks

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 (kawatson) kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah)

setiap hari untuk setiap kelalaian Tergugat dalam memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;

17. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Makassar menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum berupa verset, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;
18. Bahwa dengan secara sah dan menyakinkan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi maka telah patut dan adil pula apabila Tergugat dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini :

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas akhirnya Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan menjatuhkan Putusan yang berbunyi sebagai berikut :

Primair:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pengikatan Jual beli Nomor 006/PT.BRF/CH.RMH/12/III/2019 tertanggal 2 Maret 2019 adalah sah dan mengikat ;
3. Menyatakan Perjanjian Pembatalan Jual beli Rumah Nomor 098/PT.BRF/PJBR/X/2021 tertanggal 12 Oktober 2021 adalah sah dan mengikat ;
4. Menyatakan Tergugat ingkar janji (wanprestasi) terhadap Pengikatan Jual beli Nomor 006/PT.BRF/CH.RMH/12/III/2019 tertanggal 2 Maret 2019 dan Perjanjian Pembatalan Jual beli Rumah Nomor 098/PT.BRF/PJBR/X/2021 tertanggal 12 Oktober 2021 ;
5. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik Tergugat yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak di di Perumahan Griya Alam Permai Blok H9 Jalan Perintis Kemerdekaan KM12 Kelurahan Kapasa Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Rumah Blok H.10 ;
 - Sebelah Selatan : Jalanan perumahan ;
 - Sebelah Timur : Rumah blok H.8 milik Firdaus ;
 - Sebelah Barat : Jalanan perumahan ;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini ;

Halaman 5 dari 14 Putusan No.105/Pdt.G/2024/PN.Mks

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 Mahkamah Agung No. 105/Pdt.G/2024/PN.Mks
putusan Mahkamah Agung No. 105/Pdt.G/2024/PN.Mks membayar sebesar Rp. 123.700.000 (seratus dua puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah) kepada Penggugat;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar denda terhitung mulai tanggal 13 Desember 2021 Pukul 13.00 WITA sampai hari ini, tanggal gugatan ini diajukan tanggal 18 Maret 2024 (826 hari) yaitu senilai Rp. Rp. 1.855.500 x 826 hari = Rp. 1.532.643.000 (satu milyar lima ratus tiga puluh dua juta enam ratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah);
9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya apabila ternyata lalai memenuhi isi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini ;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun timbul bantahan (*verzet*), banding, dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et Bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan pihak Penggugat datang menghadap Kuasanya sedangkan untuk Tergugat tidak datang menghadap dan juga tidak menyuruh wakilnya atau kuasanya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat pemanggilan melalui pos tercatat masing-masing panggilan pertama tanggal 18 April 2004 panggilan kedua tanggal 25 April 2004 dan panggilan ketiga tanggal 2 Mei 2004 sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat ;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam upaya membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Vitara Aji Bimantara selanjutnya di beri tanda P-1 ;
2. Foto copy Jual Beli tanggal 2 Maret 2019 selanjutnya diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 29 Nopember 2018 selanjutnya di beri tanda P-3;

Halaman 6 dari 14 Putusan No.105/Pdt.G/2024/PN.Mks

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 mahkamah agung no. 105/Pdt.G/2024/PN.Mks

berita tanda P-4 ;

5. Foto copy Kwitansi tertanggal 29 Nopember 2018 selanjutnya di beri tanda P-5 ;
6. Foto copy Kwitansi tertanggal 20 Desember 2018 selanjutnya di beri tanda P-6 ;
7. Foto copy Kwitansi tertanggal 10 Agustus 2020 selanjutnya di beri tanda P-7 ;
8. Foto copy Kwitansi tertanggal 10 Agustus 2020 selanjutnya di beri tanda P-8 ;
9. Foto copy Surat Teguran (Somasi) tertanggal 22 Januari 2024 selanjutnya di beri tanda P-9 ;
10. Foto copy tanda terima Surat Teguran (Somasi) tertanggal 22 Januari 2024 selanjutnya di beri tanda P-10 ;
11. Foto copy Surat Teguran Kedua dan terakhir tertanggal 30 Januari 2024 selanjutnya di beri tanda P-11 ;
12. Foto copy tanda terima Surat Somasi tertanggal 30 Januari 2024 selanjutnya di beri tanda P-12 ;
13. Foto copy Salinan Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN.Mrs tertanggal 24 Januari 2023 selanjutnya di beri tanda P-13 ;
14. Foto copy foto rumah Tergugat selanjutnya di beri tanda P-14 ;

Menimbang, bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-9, P-11 dan P-14 ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat Penggugat mengajukan pula saksi-saksi untuk didengar keterangannya di persidangan yaitu :

1. Saksi Muh. Ilham Hamka di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi tahu yang menjadi masalah dalam Perkara ini yaitu masalah wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat ;
 - Bahwa adapun wanprestasi yaitu mengenai panjar rumah yang terletak di Kabupaten Maros ;
 - Bahwa Penggugat pada tahun 2018 membeli rumah di Maros di Perumahan Centra Harmony dengan nilai jual seratus tiga puluh lima juta rupiah dengan Panjar awal lima juta rupiah kemudian beberapa kali pembayaran baik secara tunai maupun transfer sehingga berjumlah seratus dua puluh tiga juta rupiah dan sisanya akan diangsur ;

Halaman 7 dari 14 Putusan No.105/Pdt.G/2024/PN.Mks

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 bahwa saksi pengadil melihat rumah yang diperjanjikan antara Penggugat

dengan Tergugat yang terletak di Moncongloe Kabupaten Maros dimana rumah tersebut belum siap huni dan baru lima puluh persen pembangunannya

- Bahwa saksi mengetahui adanya pembatalan jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat belum mengembalikan uang Penggugat sesuai isi pembatalan jual beli tersebut ;
- Bahwa keterangan selebihnya terdapat dalam Berita Acara Sidang ;
- Bahwa atas keterangan saksi maka Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi Awal Septiawan di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah pembatalan jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat atas pembelian satu unit rumah pada tahun 2018 type 36 yang terletak di Moncongloe Kabupaten Maros ;
- Bahwa pembatalan jual beli terjadi pada tahun 2021 karena Tergugat selaku Developer tidak menyelesaikan pembangunan rumah yang telah dipanjar oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi hadir sebagai Kuasa Penggugat karena Penggugat berada diluar kota namun Tergugat tidak hadir dan hanya diwakili oleh Marketingnya yang bernama Akbar ;
- Bahwa isi perjanjian pembatalan jual beli rumah tersebut adalah bahwa Tergugat harus mengembalikan uang sejumlah seratus dua puluh tiga juta rupiah kepada Penggugat ;
- Bahwa saksi pernah melihat kondisi rumah tersebut dan masih dalam tahap pembangunan enam puluh persen dan belum layak huni ;
- Bahwa harga cash rumah tersebut seratus tiga puluh lima juta rupiah dan Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar seratus dua puluh tiga juta rupiah dengan perjanjian bahwa setelah panjar tiga bulan maka rumah sudah dapat ditempati dan enam bulan kemudian sertifikat sudah terbit ;
- Bahwa keterangan selebihnya terdapat dalam Berita Acara Sidang ;
- Bahwa atas keterangan saksi maka Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Halaman 8 dari 14 Putusan No.105/Pdt.G/2024/PN.Mks

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 Kuasa Penggugat menyerahkan Kesimpulannya
tertanggal 20 Juni 2024 ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan akhirnya mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Penggugat hadir kuasanya dipersidangan sedangkan Tergugat tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat pemanggilan pos tercatat yaitu masing-masing pertama tertanggal 18 April 2024 kedua tertanggal 25 April 2024 dan ketiga tertanggal 2 Mei 2024 namun juga tidak mengirimkan wakilnya atau kuasanya yang sah serta tidak pula memberitahukan alasan ketidakhadirannya sehingga dengan demikian Tergugat dianggap tidak menggunakan haknya ;

Menimbang, bahwa ketidakhadiran Tergugat tersebut bukan disebabkan oleh adanya suatu halangan yang sah sedangkan gugatan Penggugat tidak bertentangan dengan hukum sehingga dengan demikian beralasan apabila pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas maka Tergugat dinyatakan tidak hadir dan gugatan Penggugat akan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat/verstek ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti gugatan Penggugat serta surat-surat bukti beserta dengan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat maka yang menjadi objek permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai Wanprestasi terhadap kesefakatan jual beli rumah type 36/72 M2 di Perumahan Centra Harmony yang terletak di Blok A No.12 Dusun Diccekang Desa Moncongloe Kec.Moncongloe Kab.Maros Prop.Sulawesi Selatan pada tanggal 2 Maret 2019 antara Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat selaku Penjual (Developer Perumahan) ;

Halaman 9 dari 14 Putusan No.105/Pdt.G/2024/PN.Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya yang pada pokoknya bahwa Tergugat telah Wanprestasi baik terhadap perjanjian awal tanggal 2 Maret 2019 maupun perjanjian pembatalan jual beli rumah tanggal 12 Oktober 2021

Menimbang, bahwa Penggugat dalam upaya membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-15 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu P-1 sampai dengan P-15 kemudian menghubungkan dengan keterangan kedua orang saksi yang diajukan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari seluruh bukti formal yang diajukan oleh Penggugat maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat yang dianggap memiliki keterkaitan erat dengan dalil-dalil gugatan Penggugat sedangkan bukti yang lainnya akan dipertimbangkan apabila dianggap sebagai bukti pendukung ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bukti formal yang paling pokok dan relevan dengan dalil gugatan Penggugat adalah bukti P-2 yaitu Pengikatan Jual Beli tanggal 2 Maret 2019 bukti P-3 berupa Surat Pernyataan tanggal 29 November 2018 bukti P-4 yaitu Pembatalan Jual Beli rumah tanggal 12 Oktober 2021 bukti P-5,6,7,8 masing-masing berupa kwitansi pembayaran dan bukti P-9,10,11,12 masing-masing berupa surat Somasi (teguran) sedangkan bukti yang lainnya akan dipertimbangkan dan dinilai sebagai bukti pendukung apabila bersesuaian dengan bukti lainnya ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 yaitu Pengikatan Jual Beli tanggal 2 Maret 2019 maka diperoleh suatu fakta bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah mengikatkan diri dalam suatu pengikatan jual beli rumah type 36/72 M2 di Perumahan Centra Harmony yang terletak di Blok A No.12 Dusun Diccekang Desa Moncongloe Kec.Moncongloe Kab.Maros Prop.Sulawesi Selatan ;

Menimbang, bahwa bukti P-2 tersebut didukung dan bersesuaian dengan bukti P-5,6,7,8 masing-masing berupa kwitansi pembayaran dimana sebagai konsekwensi yuridis dari pengikatan jual beli tersebut maka Penggugat telah memenuhi kewajibannya dengan melakukan beberapa transaksional pembayaran kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-9,10,11,12 masing-masing berupa surat Somasi (teguran) maka terbukti bahwa Tergugat telah tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembangunan dan menyelesaikan rumah untuk selanjutnya diserahkan kepada Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan ;

Halaman 10 dari 14 Putusan No.105/Pdt.G/2024/PN.Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa penggugat mengajukan bukti surat dalam mendukung dalil gugatannya Penggugat mengajukan pula dua orang saksi yaitu Muh.Ilham Hamka yang pada pokoknya menerangkan mengetahui jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat dimana Penggugat sebagai pembeli telah menyerahkan uang sejumlah kurang lebih seratus tiga puluh juta rupiah kepada Tergugat sebagai developer namun rumah yang dijanjikan tersebut belum selesai dan diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa begitu pula dari keterangan saksi Awal Setiawan yang pada pokoknya menerangkan bahwa mewakili Penggugat sebagai kuasanya untuk melakukan pembatalan jual beli rumah karena rumah yang dijanjikan tersebut tidak selesai pembangunannya ;

Menimbang, bahwa dari pembuktian Penggugat baik bukti formal kemudian dihubungkan dengan keterangan kedua orang saksi yang diajukan maka terdapat suatu keadaan yang tidak terbantahkan Tergugat telah tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembangunan dan menyelesaikan rumah untuk selanjutnya diserahkan kepada Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan ataupun memenuhi isi perjanjian pembatalan jual beli rumah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa telah ada korelasi yang sinergis diantara bukti-bukti yang secara hukum telah cukup memiliki kekuatan dan mendukung pembuktian sehingga pada akhirnya dalil-dalil yang harus dibuktikan oleh Penggugat mengenai perbuatan Wanprestasi Tergugat telah ternyata sanggup dibuktikan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi ;

Menimbang, bahwa kemungkinan terjadinya wanprestasi adalah terdiri atas 4 (empat) hal yaitu :

- Tidak melakukan apa yang sesungguhnya dilakukan ;
- Melaksanakan apa yang dijanjikan akan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan ;
- Melakukan apa yang dijanjikan akan tetapi sudah terlambat ;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat baik bukti surat maupun saksi-saksi maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi yaitu melaksanakan apa yang dijanjikan akan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa gugatan diajukan pada uraian dan pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa telah ada korelasi yang sinergis diantara bukti-bukti yang secara hukum telah cukup memiliki kekuatan dan mendukung pembuktian sehingga pada akhirnya dalil-dalil yang harus dibuktikan oleh Penggugat mengenai perbuatan Wanprestasi Tergugat telah dapat dibuktikan ;

Menimbang, bahwa dengan mampunya Penggugat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka sebagai konsekuensi yuridis petitum kedua gugatan Pengugat bahwa Pengikatan Jual beli tertanggal 2 Maret 2019 adalah sah dan mengikat harus di kabulkan ;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke tiga juga harus dikabulkan karena Tergugat tidak memenuhi kewajibannya sehingga menyatakan perjanjian pembatalan jual beli rumah tertanggal 12 Oktober 2021 adalah sah dan mengikat ;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke empat juga harus dikabulkan yaitu menyatakan Tergugat wanprestasi terhadap Pengikatan Jual beli Nomor tertanggal 2 Maret 2019 dan Perjanjian Pembatalan Jual beli Rumah Nomor tertanggal 12 Oktober 2021 karena Tergugat telah tidak memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan pembangunan rumah sebagaimana yang diperjanjikan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke lima dan keenam akan ditolak karena Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan Sita Jaminan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa petitum ketujuh akan dikabulkan karena Tergugat telah tidak memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan pembangunan rumah sebagaimana yang diperjanjikan ;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke delapan enam yaitu menghukum Tergugat untuk membayar denda terhitung mulai tanggal 13 Desember 2021 Pukul 13.00 WITA sampai hari ini tanggal gugatan ini diajukan tanggal 18 Maret 2024 (826 hari) yaitu senilai Rp.1.855.500 x 826 hari = Rp. 1.532.643.000 satu milyar lima ratus tiga puluh dua juta enam ratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah akan ditolak karena selain tidak ada perincian biaya yang dikeluarkan secara jelas yang menguraikan tentang kerugian tersebut juga tidak ada bukti dokumen tertulis yang berupa kwitansi yang menerangkan kerugian yang dialami Penggugat ;

Menimbang, bahwa petitum kesembilan yaitu menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar lima juta rupiah setiap harinya apabila ternyata lalai memenuhi isi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini akan dikabulkan namun menurut hemat Majelis Hakim sesuai dengan rasa keadilan adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung pada 14/03/2024. Apabila lalai memenuhi isi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke sepuluh yaitu menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet Banding dan maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad) tidak dapat dikabulkan karena surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat bukanlah Akte Otentik sehingga tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 R.bg ;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke sebelas yaitu menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara dapat dikabulkan karena Tergugat berada pada pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang jumlahnya akan disebutkan pada amar putusan ;

Memperhatikan dan mengingat Pasal-pasal dari undang-undang serta Peraturan peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini utamanya pasal-pasal dari Rbg ;

MENGADILI

1. Menyatakan bahwa Tergugat Budinasrani tersebut diatas telah dipanggil secara sah dan patut untuk datang menghadap di persidangan akan tetapi tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek/tanpa hadirnya Tergugat ;
3. Menyatakan Pengikatan Jual beli Nomor 006/PT.BRF/CH.RMH/12/III/2019 tertanggal 2 Maret 2019 adalah sah dan mengikat ;
4. Menyatakan Perjanjian Pembatalan Jual beli Rumah Nomor 098/PT.BRF/PJBR/X/2021 tertanggal 12 Oktober 2021 adalah sah dan mengikat
5. Menghukum Tergugat untuk membayar sebesar Rp. 123.700.000 (seratus dua puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah) kepada Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya apabila ternyata lalai memenuhi isi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.286.000,-(dua ratus delapan enam ribu rupiah) ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Halaman 13 dari 14 Putusan No.105/Pdt.G/2024/PN.Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar pada hari Kamis tanggal 27 Juni 2024 yang terdiri dari **Muhammad Asri,SH, MH** selaku Ketua Majelis **Muhammad Yusuf Karim,SH,M.Hum** dan **Djulita Tandi Massora,SH,MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut pada hari Kamis 4 Juli 2024 dengan dibantu oleh **Besse Marwiyawati,SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis

Muhammad Yusuf Karim,SH,M.Hum

Muhammad Asri,SH, MH.

Djulita Tandi Massora,SH,MH

Panitera Pengganti

Besse Marwiyawati,SH

Perincian biaya perkara :

PNBP Pendaftaran	:	Rp.30.000,-
Biaya Proses	:	Rp.150.000,-
PNBP Surat Kuasa	:	Rp.10.000,-
Panggilan	:	Rp.56.000,-
PNBP Panggilan	:	Rp.20.000,-
Redaksi	:	Rp.10.000,-
<u>Materai</u>	:	<u>Rp.10.000,-</u>
Jumlah		Rp.286.000,-(dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah)

Halaman 14 dari 14 Putusan No.105/Pdt.G/2024/PN.Mks

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)