



PUTUSAN

Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. BANGUN PERSADA BERJAYA, beralamat/berdomisili di Desa Laban RT.001 RW.003, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, dalam hal ini MICHAEL SUSANTO YAHYA selaku Direktur PT. BANGUN PERSADA BERJAYA bertindak untuk dan atas nama PT. BANGUN PERSADA BERJAYA telah memberikan kuasa kepada Drs. Akhmad Taufiq, SH.,MH.,CLA.,CLI dan Didit Wicaksono, SH.MH., Para Advokat yang berkantor di Jl.Yosodipuro Nomor 19 Darmo Wonokromo Surabaya Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Mei 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik No.149/SK/V/2022/PN.Gsk Tanggal 17 Mei 2022 selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan:

SINGGIH YUNANTORO, laki-laki, lahir di Banyumas tanggal 6 Juni 1973, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat/berdomisili di Perum Sapphire Residence Blok F-2 Zamrud RT.003 RW.006 Tambaksari Kidul, Kembaran, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, selanjutnya disebut Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang diajukan oleh pihak Penggugat;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 17 Mei 2022 dalam Register Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Halaman 1 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk



1. Bahwa Tergugat beralamat/berdomisili di Perum Sapphire Residence Blok F-2 Zamrud RT.003 RW.006 Tambaksari Kidul, Kembaran, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah, namun demikian dalam Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018 pada Syarat dan Ketentuan angka 12 menyatakan "Tentang surat pesanan dan segala akibat akibatnya maka pemesanan dan pengembang sepakat : a. menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat. b. memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tetap di Kantor Peniterra Pengadilan Negeri Gresik;
2. Bahwa berdasar ketentuan Pasal 118 HIR angka 6 menyatakan "*Kompetensi Relatif Berdasarkan Pemilihan Domisili (para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yakni menyepakati untuk memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian)*". Berdasar Syarat dan Ketentuan Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018 dan Pasal 118 HIR angka 6, gugatan aquo telah benar di ajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik dan Pengadilan Negeri Gresik berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo;
3. Bahwa Penggugat dan Tergugat pada taggal 3 November 2018 telah menandatangani Surat Pesanan No. : 0002/SP-W/XI/2018 yang pada pokoknya menerangkan Tergugat memesan 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Greenland Residence, Menganti Gresik, Cluster Wisteria, Blok E2 Kavling 60, kepada Penggugat selaku Pengembang dengan rincian pesanan, luas tanah ± 90 m², luas bangunan ± 90 m² terletak di Desa Laban, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik, setempat dikenal dengan sebagai Perumahan Greenland Cluster Wisterai Kavling E2-60, dengan harga total sebesar Rp. 1.305.000.000,00 (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah);
4. Bahwa atas pemesanan 1 (satu) unit rumah tersebut, Tergugat akan membayar dengan uang tanda jadi sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), sisa uang muka sebesar Rp. 376.500.000,00 (tiga ratus tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dengan diangsur sebanyak 36 (tiga puluh enam) kali angsuran, dengan rincian 35 (tiga puluh lima) kali angsuran sebesar Rp. 10.450.000,00 (sepuluh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) dan 1x angsuran sebesar Rp. 10.750.000,00 (sepuluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Surat Pesanan No.: 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 3 November 2018 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, oleh karenanya cukup beralasan hukum untuk dinyatakan sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat, serta berdasar Pasal 1338 KUH Perdata berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat;
6. Bahwa selanjutnya Tergugat melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran uang muka dalam Surat Pesanan No.: 0002/SP-W/XI/2018, namun demikian angsuran uang muka Tergugat kepada Penggugat atas pemesanan 1 (satu) unit rumah, hanya sampai dengan angsuran ke-36 pada bulan Oktober 2021 dan tidak ada pelunasan pembayaran berikutnya baik menggunakan fasilitas Kredit Bank atau pembayaran secara mandiri oleh Tergugat;
7. Bahwa sampai dengan dan setelah membayar angsuran ke-36, Tergugat tidak juga berproses untuk mendapatkan pembiayaan KPR dari bank atau melakukan pembayaran secara mandiri, padahal dalam Syarat dan Ketentuan Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018 angka 3 diatur dan dinyatakan "*apabila sebagaimana pembayaran dilakukan dengan fasilitas Kredit Bank, maka pemesan (i.c. Tergugat) wajib mendapatkan persetujuan Kredit dari Bank Pemberi Kredit dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak uang muka lunas. Jika permohonan fasilitas KPR yang diajukan oleh pemesan ditolak oleh Bank yang berangkutan, maka pemesan wajib untuk melanjutkan sisa pembayaran dimana jangka waktu bayar dan besar angsuran setiap bulannya akan ditentukan sesuai dengan kebijakan dari pengembang. Dan selanjutnya berlaku ketentuan pada butir 2 dan 4*";
8. Bahwa 6 (enam) bulan sebelum pelunasan uang muka pada bulan Oktober 2021, yaitu dimulai pada April 2021, Penggugat telah mengingatkan dan seringkali mengingatkan kepada Tergugat untuk segera mengajukan fasilitas Kredit Bank, oleh karena dalam Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018 diatur dan disepakati pelunasan pembayaran melalui pengajuan KPR kepada Bank;
9. Bahwa sampai pada pelunasan uang muka pada bulan Oktober 2021, Tergugat juga tidak mengajukan KPR kepada Bank dan atau mendapatkan persetujuan Kredit dari Bank Pemberi Kredit. Perihal ini Tergugat telah

Halaman 3 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

naya melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018 angka 3;

10. Bahwa Penggugat telah memberikan tambahan waktu setidaknya-tidaknya 14 (empat belas) hari kepada Tergugat untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018 angka 3, namun demikian tidak ada respon dan tanggapan itikad baik dari Tergugat sehingga pada tanggal 11 November 2021, Penggugat mengirimkan Surat Peringatan No. 03/SP/XI/2021 agar Tergugat segera melaksanakan kewajiban pembayarannya selambat-lambatnya 22 November 2021;
11. Bahwa oleh karena Tergugat tidak ada respon dan itikad baik serta juga tidak melakukan kewajiban pembayaran sebagaimana Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018 dan Surat Peringatan No. 03/SP/XI/2021 tanggal 11 November 2021, Penggugat kembali lagi pada tanggal 12 April 2022 mengirimkan Surat Peringatan Terakhir agar Tergugat melaksanakan kewajiban pembayarannya selambat-lambatnya 22 April 2022;
12. Bahwa oleh karena sampai batas waktu hari Jumat tanggal 22 April 2022 Tergugat juga tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya, maka Penggugat mengajukan gugatan pembatalan dengan segala akibat hukumnya sebagaimana Syarat dan Ketentuan Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018 :
 - Angka 4 yang mengatur dan menyatakan *“apabila pemesan lalai dan/atau tidak dapat melakukan satu atau lebih dari ketentuan-ketentuan pada butir 1, 2, dan 3, maka pemesan telah melakukan wanprestasi/cidera janji dan dengan ini pemesan mengakui serta menyatakan bahwa kelalaian tersebut merupakan tindakan pembatalan pesanan untuk membeli obyek pesanan tanpa menimbulkan kewajiban apapun kepada pengembang dan oleh karenanya pengembang dapat seketika mengalihkan obyek pesanan kepada pihak lain dan pemesan tidak berhak melakukan tuntutan apapun kepada pengembang”*;
 - Angka 5 yang mengatur dan menyatakan *“apabila terjadi pembatalan pesanan, baik karena pemesan membatalkan pesannya atau karena sebab-sebab lainnya, maka 30% (tiga puluh) persen dari harga total menjadi hak pengembang dan tidak dituntut kembali. Sisanya (bila ada)*

Halaman 4 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah dikurangi dengan biaya-biaya dan/atau pajak-pajak yang telah dikeluarkan oleh pengembang maupun kewajiban terhutang lainnya akan dikembalikan kepada pemesan”;

13. Bahwa oleh karena Tergugat telah nyata cidera janji (wanprestasi) terhadap kewajiban pembayaran sebagaimana diatur dalam Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018, maka patut secara hukum Tergugat dinyatakan telah cidera janji (wanprestasi) dan berdasar angka 3, angka 4 dan angka 5 Syarat dan Ketentuan Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018;
14. Bahwa uang pembayaran Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp 391.500.000,00 (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), maka pembayaran tersebut berdasar angka 5 Syarat dan Ketentuan Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018, uang pembayaran Tergugat tersebut adalah menjadi hak Penggugat. Perihal ini adalah beralasan hukum dengan dasar alasan seluruh kewajiban Penggugat untuk mengurus legalitas obyek pesanan telah dilaksanakan secara sempurna sehingga terbit sertifikat dan izin mendirikan bangunan, seluruh retribusi obyek pesanan unit rumah dan pajak (PPN dan Pajak Penghasilan) telah Penggugat bayar dan setorkan kepada pemerintah, fee agen pemasaran yang membantu Tergugat dalam memesan unit rumah telah dibayarkan oleh Penggugat, dan obyek pesanan berupa unit rumah telah Penggugat selesaikan pembangunannya, serta hingga saat ini biaya perawatan dan perbaikannya ditanggung oleh Penggugat oleh karena masa garansi perbaikan dari pemborong telah selesai sejak 3 (tiga) bulan sejak serah terima dan telah melewati 1 (satu) kali musim hujan. Tidak ada hak sisa uang Tergugat sebagaimana dimaksud angka 5 Syarat dan Ketentuan Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018, sehingga tidak ada kewajiban bagi Penggugat untuk menyerahkan sisa uang kepada Tergugat;
15. Bahwa selanjutnya berdasar Pasal 1266 jo. Pasal 1267 KUH Perdata, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Gresik menyatakan putus dan berakhir Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018 dengan segala akibat hukumnya;
16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat aquo dapat dibuktikan kebenarannya melalui alat bukti yang sah, maka Penggugat mohon agar

Halaman 5 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum;

17. Bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang dihukum dengan putusan aquo, maka Tergugat wajib pula dihukum untuk membayar biaya yang timbul dari perkara aquo;

Berdasarkan uraian argumentasi hukum serta dasar hukum diatas, maka Tergugat mohon kepada Pengadilan Negeri Gresik c.q. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus perkara a quo, agar memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018;
3. Menyatakan Tergugat cidera janji (wanprestasi) terhadap Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018;
4. Menyatakan uang pembayaran Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp 391.500.000,00 (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) adalah seluruhnya menjadi hak Penggugat ;
5. Menyatakan putus dan berakhir Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018 dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan putusan aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat melakukan upaya hukum;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara aquo;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya Didit Wicaksono, SH.MH., Advokat yang berkantor di Jl.Yosodipuro Nomor 19 Darmo Wonokromo Surabaya Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Mei 2022 yang telah di daftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik No.149/SK/V/2022/PN.Gsk Tanggal 17 Mei 2022 sedangkan Tergugat tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain/kuasanya untuk menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan relaas panggilan terhadap Tergugat dan berpendapat Tergugat telah dipanggil secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah dan patut ternyata Tergugat tidak hadir maka Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan diteruskan dengan terlebih dahulu membacakan surat gugatan Penggugat selanjutnya Penggugat bertetap dengan gugatannya ;

Menimbang, bahwa meskipun acara pemeriksaan perkara Gugatan ini tanpa hadirnya Tergugat, namun Majelis Hakim memandang perlu untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini kedalam tahap pembuktian ;

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

1. Foto copy sesuai asli Akta No.1048 tanggal 24 Desember 2014, tentang pendirian perseroan PT Bangun Persada Berjaya, yang dibuat oleh Astrid Rahmajati, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Gresik, yang selanjutnya telah mendapatkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0007174.AH.01.01.Tahun 2015 tanggal 13 Februari 2015, diberi tanda P- 1;
2. Foto copy sesuai asli Akta No.18 tanggal 29 Juni 2018 tentang pernyataan Keputusan Rapat PT Bangun Persada Berjaya yang dibuat oleh Dr.J.Andy Hartanto, S.H., M.H., Ir., M.M.T., Notaris di Kota Surabaya yang selanjutnya telah mendapatkan surat pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar PT Bangun Persada Berjaya, Nomor : AHU-AH.01.03-0225227 tanggal 24 Juli 2019 dan surat pemberitahuan perubahan data Perseroan PT Bangun Persada Berjaya, Nomor ; AHU-AH.01.03-02252228 tanggal 24 Juli 2019, diberi tanda P- 2;
3. Foto copy sesuai asli Akta No. 466 tanggal 14 Agustus 2019, tentang pernyataan Keputusan Rapat PT Bangun Persada Berjaya, yang dibuat oleh Astrid Rahmajati, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Gresik, yang selanjutnya telah mendapatkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0070741.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 17 September 2019, diberi tanda P- 3;
4. Foto copy sesuai asli Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 3 November 2018 dan Jadwal Angsuran, diberi tanda P- 4;
5. Foto copy sesuai asli Surat Ketetapan Retribusi (SKR) Nomor Urut 290/IMB/2018 PT Bangun Persada Berjaya tanggal 5 Juli 2018, perumahan

Halaman 7 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Greenland Residence, Menganti Gresik, Cluster Wisteria Blok E2 Kavling 60 sebesar Rp.148.427,00; diberi tanda P- 5;

6. Foto copy sesuai asli Surat Tanda Bukti Pembayaran No.SKR : 290/2018 Nomor : 67/TBP/BANK/2018 tanggal 7 Juni 2018, diberi tanda P- 6;
7. Foto copy sesuai asli Surat Izin Mendirikan Bangunan Ruko, Commercial Area dan rumah tempat tinggal di Perumahan "Greenland Residence" PT Bangun Persada Berjaya Nomor : 503.5.1/138/437.74/2018 tanggal 8 Juni 2018, diberi tanda P- 7;
8. Foto copy sesuai asli Surat Penggugat kepada Tergugat No.03/SP/XI/2021 tanggal 11 November 2021, perihal surat peringatan, diberi tanda P- 8;
9. Foto copy sesuai asli surat Penggugat kepada Tergugat No.004/W&R/IV/2022 tanggal 12 April 2022 perihal peringatan terakhir, diberi tanda P- 9;
10. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor Seri Faktur Pajak : 010.004-18.983130004 tanggal 22 Oktober 2018, diberi tanda P- 10;
11. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.60952286 tanggal 20 Desember 2018, diberi tanda P- 11;
12. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.67607931 tanggal 26 Desember 2018, diberi tanda P- 12;
13. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.49034252 tanggal 3 Januari 2019, diberi tanda P- 13;
14. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.31895155 tanggal 25 Februari 2019, diberi tanda P- 14;
15. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.33975047 tanggal 18 Maret 2019, diberi tanda P- 15;
16. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.44617989 tanggal 4 April 2019, diberi tanda P- 16;

Halaman 8 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.44619368 tanggal 3 Mei 2019, diberi tanda P- 17;
18. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.56308088 tanggal 3 Juni 2019, diberi tanda P- 18;
19. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.69859427 tanggal 9 Juli 2019, diberi tanda P- 19;
20. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.69853401 tanggal 5 Agustus 2019, diberi tanda P- 20;
21. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.92798991 tanggal 12 September 2019, diberi tanda P- 21;
22. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.92804183 tanggal 10 Oktober 2019, diberi tanda P- 22;
23. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.03520071 tanggal 8 November 2019, diberi tanda P- 23;
24. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.03520310 tanggal 2 Desember 2019, diberi tanda P- 24;
25. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.24817020 tanggal 3 Januari 2020, diberi tanda P- 25;
26. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.24817605 tanggal 5 Februari 2020, diberi tanda P- 26;
27. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.24818206 tanggal 2 Maret 2020, diberi tanda P- 27;

Halaman 9 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk

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

28. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.24818809 tanggal 1 April 2020, diberi tanda P- 28;
29. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.24819435 tanggal 4 Mei 2020, diberi tanda P- 29;
30. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.24820104 tanggal 5 Juni 2020, diberi tanda P- 30;
31. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.24820716 tanggal 6 Juli 2020, diberi tanda P- 31;
32. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.24821199 tanggal 4 Agustus 2020, diberi tanda P- 32;
33. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.57509251 tanggal 3 September 2020, diberi tanda P- 33;
34. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.57509552 tanggal 2 Oktober 2020, diberi tanda P- 34;
35. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.57509883 tanggal 2 November 2020, diberi tanda P- 35;
36. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.57510209 tanggal 2 Desember 2020, diberi tanda P- 36;
37. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.07082195 tanggal 4 Januari 2021, diberi tanda P- 37;
38. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.07082465 tanggal 1 Februari 2021, diberi tanda P- 38;

Halaman 10 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.07082745 tanggal 2 Maret 2021, diberi tanda P- 39;
40. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.07083013 tanggal 5 April 2021, diberi tanda P- 40;
41. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.07083239 tanggal 3 Mei 2021, diberi tanda P- 41;
42. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.07083436 tanggal 2 Juni 2021, diberi tanda P- 42;
43. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.07083602 tanggal 1 Juli 2021, diberi tanda P- 43;
44. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.07083769 tanggal 2 Agustus 2021, diberi tanda P- 44;
45. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.07083901 tanggal 2 September 2021, diberi tanda P- 45;
46. Foto copy sesuai asli Faktur Pajak PPN atas nama Pembeli Singgih Yunantoro/Tergugat dengan Nomor seri faktur pajak : 010.006-18.07083963 tanggal 4 Oktober 2021, diberi tanda P- 46;
47. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 9 November 2018, diberi tanda P- 47;
48. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 7 Desember 2018, diberi tanda P- 48;
49. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 8 Januari 2019, diberi tanda P- 49;

Halaman 11 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 1 Februari 2019, diberi tanda P- 50;
51. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 8 Maret 2019, diberi tanda P- 51;
52. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 9 April 2019, diberi tanda P- 52;
53. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 7 Mei 2019, diberi tanda P- 53;
54. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 28 Mei 2019, diberi tanda P- 54;
55. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 5 Juli 2019, diberi tanda P- 55;
56. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 7 Agustus 2019, diberi tanda P- 56;
57. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 5 September 2019, diberi tanda P- 57;
58. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 7 Oktober 2019, diberi tanda P- 58;
59. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 14 November 2019, diberi tanda P- 59;
60. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 6 Desember 2019, diberi tanda P- 60;

Halaman 12 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

61. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 8 Januari 2020, diberi tanda P- 61;
62. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 6 Februari 2020, diberi tanda P- 62;
63. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 3 Maret 2020, diberi tanda P- 63;
64. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 3 April 2020, diberi tanda P- 64;
65. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 5 Mei 2020, diberi tanda P- 65;
66. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 4 Juni 2020, diberi tanda P- 66;
67. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 7 Juli 2020, diberi tanda P- 67;
68. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 6 Agustus 2020, diberi tanda P- 68;
69. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 7 September 2020, diberi tanda P- 69;
70. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 7 Oktober 2020, diberi tanda P- 70;
71. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 6 November 2020, diberi tanda P- 71;

Halaman 13 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk



72. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 7 Desember 2020, diberi tanda P- 72;
73. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 7 Januari 2020, diberi tanda P- 73;
74. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 8 Februari 2021, diberi tanda P- 74;
75. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 8 Februari 2021, diberi tanda P- 75;
76. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 5 Maret 2021, diberi tanda P- 76;
77. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 29 April 2021, diberi tanda P- 77;
78. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 28 Mei 2021, diberi tanda P- 78;
79. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 5 Juli 2021, diberi tanda P- 79;
80. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 5 Agustus 2021, diberi tanda P- 80;
81. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 8 September 2021, diberi tanda P- 81;
82. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 8 Oktober 2021, diberi tanda P- 82;



83. Foto copy sesuai asli Bukti Bayar Penerimaan Negara, Penerimaan Pajak Penghasilan, atas peralihan obyek rumah pesanan Tergugat tanggal 8 November 2021, diberi tanda P- 83;
84. Foto copy sesuai asli Bukti Pembayaran BLT Agen kepada Evy Maria selaku Marketing yang membantu Tergugat dalam pemesanan rumah kepada Penggugat tanggal 29 November 2018, diberi tanda P- 84;
85. Foto copy sesuai asli Bukti Pembayaran BLT Agen kepada Evy Maria selaku Marketing yang membantu Tergugat dalam pemesanan rumah kepada Penggugat tanggal 28 Desember 2018, diberi tanda P- 85;
86. Foto copy sesuai asli Bukti Pembayaran BLT Agen kepada Evy Maria selaku Marketing yang membantu Penggugat dalam pemesanan rumah kepada Tergugat tanggal 21 Januari 2019, diberi tanda P- 86;
87. Foto copy sesuai asli Bukti Pembayaran BLT Agen kepada Evy Maria selaku Marketing yang membantu Tergugat dalam pemesanan rumah kepada Penggugat tanggal 4 September 2019, diberi tanda P- 87;
88. Foto copy sesuai asli Bukti Pembayaran BLT Agen kepada Evy Maria selaku Marketing yang membantu Tergugat dalam pemesanan rumah kepada Penggugat tanggal 4 Desember 2019, diberi tanda P- 88;
89. Foto copy sesuai asli Bukti Pembayaran BLT Agen kepada Evy Maria selaku Marketing yang membantu Tergugat dalam pemesanan rumah kepada Penggugat tanggal 18 Desember 2019, diberi tanda P- 89;
90. Foto copy sesuai asli Bukti Pembayaran BLT Agen kepada Evy Maria selaku Marketing yang membantu Tergugat dalam pemesanan rumah kepada Penggugat tanggal 11 Desember 2019, diberi tanda P- 90;
91. Foto copy sesuai asli Bukti Pembayaran BLT Agen kepada Evy Maria selaku Marketing yang membantu Tergugat dalam pemesanan rumah kepada Penggugat tanggal 26 Desember 2019, diberi tanda P- 91;
92. Foto copy sesuai asli sertifikat Hak Guna Bangunan atas rumah pesanan Tergugat kepada Penggugat , diberi tanda P- 92;
93. Foto copy sesuai asli Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0007174.AH.01.01 Tahun 2015, tanggal 13 Februari 2015, diberi tanda P- 93;
94. Foto copy sesuai asli surat pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar PT Bangun Persada Berjaya Nomor : AHU-AH.01.03-0225227 tanggal 24 Juli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 dan surat pemberitahuan perubahan data perseroan PT Bangun Persada Berjaya, Nomor : AHU-AH.01.03-0225228 tanggal 24 Juli 2019, diberi tanda P-94;

95. Foto copy sesuai asli Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0070741.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 17 September 2019, diberi tanda P-95;

96. Foto copy sesuai asli Jadwal Angsuran No. 002/JAK-W/XI/2018 tanggal 3 November 2018, diberi tanda P-96;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah di dengar keterangannya dibawah sumpah yaitu:

1. EVY MARIA :

- Bahwa saksi bekerja sebagai marketing di bagian memasarkan produk ;
- Bahwa sebelum jadi marketing saksi dikasih pelatihan dahulu untuk memasarkan produk;
- Bahwa pelatihan tersebut dilakukan sebelum adanya penjualan kepada Tergugat ;
- Bahwa Untuk Tergugat, saksi juga melakukan hal sama dalam pemberian penjelasan produk ;
- Bahwa Untuk Tergugat tersebut, bentuk produk yang dipasarkan yaitu Rumah yang berada di Blok E-2 kavling 60 Cluster Wisteria Greenland Residence Menganti Gresik ;
- Bahwa produk rumah tersebut dengan harga sekitar 1 (satu) Milyard 300.000.000 (tiga ratus juta) rupiah;
- Bahwa saat itu Tergugat membeli dengan cara angsuran terlebih dahulu ;
- Bahwa saat itu saksi sudah memberitahukan tentang tata cara dan ketentuan pembelian sebelum dilakukannya penandatanganan oleh Tergugat ;
- Bahwa saat itu Tergugat juga mendapatkan surat-suratnya ;
- Bahwa benar saksi pernah melihat bukti surat bertanda P-4 berupa surat pesanan ;
- Bahwa benar pada bukti surat tersebut tercantum tanda tangan saksi ;
- Bahwa Tergugat saat itu juga mendapatkan surat dimaksud ;

Halaman 16 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat melakukan pembayaran dengan angsuran dan memberikan uang muka terlebih dahulu ;
- Bahwa Tergugat membayar angsuran uang muka dalam jangka 36 (tiga puluh enam) kali angsuran ;
- Bahwa saksi sebagai agen marketing akan mendapat fee akan tetapi untuk fee saksi belum mendapatkannya karena sebelum dilakukannya PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) ;
- Bahwa untuk unit rumahnya saat ini sudah belum ada PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) ;
- Bahwa alasan belum dilakukannya PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) karena berkas-berkas belum diberikan oleh Tergugat kepada saksi ;
- Bahwa Berkas-berkas yang dimaksud adalah Berkas kelengkapan seperti foto kopi Kartu Tanda Penduduk, akte nikah dan kartu keluarga ;
- Bahwa Tergugat belum melakukan pembayaran lunas sampai sekarang ini ;
- Bahwa saksi sudah berusaha untuk menghubungi Tergugat akan tetapi Tergugat susah dihubungi, saksi menghubungi Tergugat akan tetapi tidak pernah diangkat ;
- Bahwa saksi menjadi marketing sejak sekitar bulan Nopember 2018;
- Bahwa selain saksi, ada tenaga marketing lainnya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, untuk unit yang dipesan Tergugat tersebut, setahu saksi untuk tiap bulannya ada pemotongan PPN (Pajak Pertambahan Nilai) dari unit Tergugat tersebut ;
- Bahwa untuk Pajak seperti PPH (Pajak Penghasilan) dan PPN (Pajak Pertambahan Nilai) di perumahan tersebut, jika dilakukan pembatalan maka pajak tidak bisa dikembalikan karena sudah disetor ke negara ;
- Bahwa jika ada pembatalan uang muka hangus ;
- Bahwa untuk unit yang dipesan Tergugat saat ini saksi belum tahu apakah unit sekarang ini sudah jadi atukah belum ;
- Bahwa Untuk Tergugat, yang telah dibayar/dipenuhi yakni ada DP 20 % dari harga jual jadi sekitar Rp.376.000.000 sudah dibayar;
- Bahwa dibayar dengan cara mencicil dalam jangka 36 (tiga puluh enam) kali angsuran;
- Bahwa untuk uang muka nya sudah dibayar oleh Tergugat ;
- Bahwa istilah In house tersebut adalah pembayaran secara mandiri dikarenakan Tergugat tidak mengurus fasilitas kredit bank yang mana persyaratan pengajuan fasilitas kredit dari Tergugat tidak diserahkan ;

Halaman 17 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi sudah ada surat dari developer kepada Tergugat yang sudah dilayangkan berkaitan dengan pembayaran yang belum dilunasi dan Tergugat sudah memberi jawaban adanya permintaan dibayar secara in house dan akan dilunasi ;
- Bahwa Istilah In house tersebut itu kebijakan dari pihak developer untuk cara pembayaran ;
- Bahwa Pada waktu memasarkan unit kepada Tergugat saksi sudah menjelaskan dan diterangkan kepada Tergugat ;
- Bahwa Tergugat saat itu masih ada di pergudangan Kalianak Surabaya ;
- Bahwa saksi sebelumnya sudah kenal dengan Tergugat ;
- Bahwa awalnya Tergugat yang menghubungi saksi dan mengatakan cari rumah;
- Bahwa saat itu sedang berkembang masalah covid-19 dana adanya kebijakan lock down sehingga saksi hilang kontak dengan Tergugat ;
- Bahwa awal permintaan in house oleh Tergugat dalam perkara ini melalui fasilitas kredit bank selanjutnya karena berkas kelengkapan untuk pengurusan tetap tidak mau diberikan oleh Tergugat selanjutnya akan dilakukan secara in house ;
- Bahwa selain saksi menghubungi Tergugat dari developer sudah menghubungi Tergugat ;
- Bahwa dalam pengajuan Fasilitas Kredit Bank, ada syarat-syaratnya ;
- Bahwa syarat-syaratnya dalam pengajuan Fasilitas Kredit Bank tersebut Diantaranya adalah Kartu Tanda Penduduk Suami Istri, Kartu Keluarga, Akta Nikah, Nomor Pokok Wajib Pajak, Struk Gaji ;
- Bahwa Tergugat belum memberikan kelengkapan seperti KTP dan akta nikah karena saat saksi minta kelengkapan data-data, Tergugat tidak pernah mau kasih hingga sekarang ini, sehingga karena saksi minta terus maka Tergugat mintanya pembayaran secara in house ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat untuk saat ini karena Setelah ada pembayaran angsuran ke – 36 yakni sekitar Rp.10.750.000 selanjutnya Tergugat juga hilang kontak ;
- Bahwa awal pembayaran angsuran lancar dari tahun 2019 hingga sekitar 2 tahun akan tetapi mulai tahun 2021 pihak Tergugat sudah hilang kontak ;
- Bahwa dalam melakukan pembayaran cicilan tersebut, Tergugat Lewat transfer ke rekening Greenland ;

Halaman 18 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk

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)



- Bahwa saksi sampai sekarang belum mendapatkan fee karena belum lunas PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) ;
- Bahwa benar penandatanganan surat perjanjian, ditanda tangani oleh Tergugat sendiri ;
- Bahwa untuk cicilan pembayaran uang muka selalu lewat transfer ;
- Bahwa saksi sudah mencoba menghubungi Tergugat bahkan saat Tergugat mengupdate status maka saksi komentari status tersebut akan tetapi komentar saksi hanya di baca dan tidak dijawab bahkan Tergugat kesannya tidak menghiraukan saksi ;
- Bahwa sebelumnya saksi kenal Tergugat tersebut kerja di Kalianak Surabaya dan untuk saat ini saksi tidak tahu Tergugat tinggal dimana ;
- Bahwa Setahu saksi di perjanjian pada point 5 (lima) ada tercatat dengan jelas jika tidak dibayar dapat hangus ;
- Bahwa untuk uang tanda jadi, Tergugat sudah membayar ;
- Bahwa Pada saat itu, Tergugat sudah membayar sekitar 36 (tiga puluh enam) kali selanjutnya mau dilanjutkan secara Fasilitas Kredit Bank akan tetapi Tergugat tidak mau karena tidak memberikan berkas-berkas kelengkapannya dan maunya secara in house ;
- Bahwa unit yang dipesan Tergugat tersebut belum diproses PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) karena Tergugat belum kasihkan berkas kelengkapan ;
- Bahwa sepengetahuan saksi harusnya minimal 8 (delapan) bulan sudah bisa mengurus PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) ;
- Bahwa untuk point dari surat perjanjian yang mengatur tentang jangka waktu berapa lama unit harus sudah PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) saksi lupa;

2. YULIADI SANTOSO :

- Bahwa setahu saksi unit yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yakni ada di perumahan Greenland Residence Menganti Gresik Cluster Wisteria ;
- Bahwa saksi sebagai pelaksana bangunan dari 26 (dua puluh enam) unit di perumahan Greenland Residence;
- Bahwa benar unit yang terletak di Blok E-2 kavling 60 termasuk dalam unit yang saksi bangun ;
- Bahwa sebelum melakukan pembangunan unit, ada rencana, kontrak, gambar, layout yang akan dibangun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sekitar tanggal 5 Juni 2022 itu sudah serah terima pertama sementara untuk serah terima kedua harusnya dalam waktu dekat ini sekitar tanggal 18 Agustus 2022 ;
- Bahwa Untuk unit yang di Blok E-2 kavling 60 sudah termasuk yang sudah diserahkan terimakan ;
- Bahwa selama saksi melakukan pembangunan perumahan tersebut tidak pernah ada teguran dari pemilik ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik dari unit Blok E-2 kavling 60 tersebut yang saksi tahu hanya di perumahan Greenland Residence tersebut jika unit dibangun berarti ada yang pesan ;
- Bahwa ada garansi 3 (tiga) bulan setelah serah terima ke pemilik ;
- Bahwa sari developer sudah dibayar, hanya tinggal 5 % (lima persen) selanjutnya akan dibayar lunas setelah serah terima semua ;
- Bahwa setelah masa 3 (tiga) bulan tersebut, menjadi urusan developer atau pemilik yang menempati unit ;
- Bahwa benar saksi mendapat kontrak pembangunan atas perumahan di Greenland Residence ;
- Bahwa saksi hanya kerja ikut perusahaan kontraktor yang membangun unit di perumahan Greenland Residence;
- Bahwa lama pembangunan atas 26 (dua puluh) unit tersebut Sejak sekitar tanggal 23 Maret 2020 saksi dapat SPK dan berakhir sekitar bulan Juni 2022 jadi sekitar jangka 2 (dua) tahun ;
- Bahwa untuk 26 (dua puluh enam) unit tersebut sudah serah terima untuk BST I sudah kami serahkan unit ke pemilik sementara BST II itu ke developer karena unit yang tidak ada pemiliknya ;
- Bahwa rumah yang saksi bangun tersebut ada 2 (dua) lantai ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemesan atas unit yang berada di Blok E-2 kavling 60 tersebut karena dari awal pembangunan, pemilik atas unit tidak boleh masuk sampai dengan BST I ;
- Bahwa selama dalam masa pembangunan unit, pemilik tidak diperbolehkan melihat masuk ke unit kecuali ada izin ;

Halaman 20 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi membangun unit Blok E-2 kavling 60 tersebut, saksi tidak pernah melihat pemilik dari unit datang hanya dari developer pernah bilang ini sudah ada pemilik nya ;
- Bahwa luas unit tersebut sekitar 90 M2 ;
- Bahwa lokasi unit perumahan Greenland Residence Berada di Desa Laban Kecamatan Menganti Kabupaten Gresik ;
- Bahwa Untuk masa BST II belum karena menunggu 3 (tiga) bulan jangka pemeliharaan / garansi ;
- Bahwa Di Perumahan Greenland Residence tersebut, Sudah banyak yang menempati ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah pemilik unit Blok E-2 kavling 60 sudah selesaikan administrasi ke developer ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika unit Blok E-2 kavling 60 ada permasalahan karena saksi hanya bangunnya saja ;
- Bahwa Untuk harga unit sekitar 1 (satu) Milyard hingga 1,3 Milyard tergantung tipe nya;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS) pada tanggal 10 Agustus 2022 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Penggugat juga telah mengajukan kesimpulan tanggal 31 Agustus 2022 ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Tergugat tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap untuk itu;



Menimbang, bahwa tentang ketidakhadiran Tergugat ke depan persidangan, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa ketidakhadiran Tergugat setelah Majelis Hakim teliti risalah panggilan kepada Tergugat Tanggal 27 Mei 2022 untuk sidang hari Rabu tanggal 8 Juni 2022, Tanggal 14 Juni 2022 untuk sidang hari Kamis tanggal 29 Juni 2022, Tanggal dan tanggal 8 Juli 2022 untuk sidang pada hari Rabu Tanggal 20 Juli 2022 ternyata Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai kuasa hukumnya yang sah untuk mewakilinya di dalam persidangan, oleh karena itu sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 125 ayat (1) HIR, perkara gugatan ini diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat (verstek);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kepada Tergugat adalah mengenai wanprestasi/Ingkar janji yang didasarkan pada hak dan kewajiban kontrak/perjanjian sehingga perlu dilihat klausul (choise of forum) pengadilan negeri mana yang berwenang memeriksa dan memutus sengketa yang terjadi dan pilihan yurisdiksi tersebut mengikat berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara sehingga meniadakan ketentuan Pasal 118 HIR sebagaimana dalam Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 3 Nopember 2018 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat dimana dalam surat tersebut adanya syarat-syarat dan ketentuan pesanan yaitu dalam Poin 12 kedua belah pihak menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat dan memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tetap di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik dengan demikian Pengadilan Negeri Gresik berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Menimbang, bahwa karena gugatan diputus dengan verstek, maka yang pertama-tama harus dipertimbangkan adalah apakah gugatan yang diajukan oleh Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat pada tanggal 3 November 2018 telah menandatangani Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 yang pada pokoknya menerangkan Tergugat memesan 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Greenland Residence, Menganti Gresik, Cluster Wisteria, Blok E2 Kavling 60, kepada Penggugat selaku Pengembang dengan harga total sebesar Rp. 1.305.000.000,00 (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah);



2. Bahwa atas pemesanan 1 (satu) unit rumah tersebut, Tergugat akan membayar dengan uang tanda jadi sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), sisa uang muka sebesar Rp. 376.500.000,00 (tiga ratus tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dengan diangsur sebanyak 36 (tiga puluh enam) kali angsuran ;
3. Bahwa selanjutnya Tergugat melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran uang muka dalam Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018, namun demikian angsuran uang muka Tergugat kepada Penggugat atas pemesanan 1 (satu) unit rumah, hanya sampai dengan angsuran ke-36 pada bulan Oktober 2021 dan tidak ada pelunasan pembayaran berikutnya baik menggunakan fasilitas Kredit Bank atau pembayaran secara mandiri oleh Tergugat;
4. Bahwa sampai pada pelunasan uang muka pada bulan Oktober 2021, Tergugat juga tidak mengajukan KPR kepada Bank dan atau mendapatkan persetujuan Kredit dari Bank Pemberi Kredit. Perihal ini Tergugat telah nyata melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018 angka 3;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan Apakah benar Tergugat melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018 ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang mendalilkan maka beban pembuktian terlebih dahulu harus dibebankan kepada Penggugat, untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya (Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUHPdata) ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-96 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Evy Maria dan saksi Yuliadi Santoso ;

Menimbang bahwa sebelum lebih jauh mempertimbangkan alat-alat bukti dari pihak Penggugat, maka guna menghindari pertimbangan berlebihan yang dapat mengakibatkan biasanya putusan, maka hanya alat-alat bukti yang relevan saja yang akan dipertimbangkan, sedang yang tidak berkorelasi dengan pokok permasalahan (wanprestasi) tidak akan dipertimbangkan dan karenanya akan dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan dipertimbangkan Apakah benar Penggugat dan Tergugat pada tanggal 3 November 2018 telah menandatangani



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Pesanan No. : 0002/SP-W/XI/2018 yang menerangkan Tergugat memesan 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Greenland Residence, Menganti Gresik, Cluster Wisteria, Blok E2 Kavling 60, kepada Penggugat dengan harga total sebesar Rp. 1.305.000.000,00 (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Bangun Persada Berjaya Nomor : 1048 Tanggal 24 Desember 2014, Bukti P-2 Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Bangun Persada Berjaya Nomor : 18 Tanggal 29 Juni 2018 dan Bukti P-3 Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 466 Tanggal 14 Agustus 2019, oleh karena ditunjukkan aslinya maka harus dianggap sebagaimana aslinya dan karena merupakan akta yang dibuat oleh Notaris yang merupakan pejabat yang berwenang untuk itu maka harus dianggap sebagai akta otentik, maka isi dan atau materi dari keseluruhan bukti-bukti tersebut harus diakui kebenarannya kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, keseluruhan bukti tersebut menunjukkan bahwa Penggugat adalah Perusahaan yang sudah berbadan hukum yang sah dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum ;

Menimbang, bahwa bukti surat P-4 berupa Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 3 Nopember 2018 yang pada pokoknya menjelaskan Tergugat sebagai pemesan telah memesan 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Greenland Residence Cluster Wisteria, Blok E2 Type 60 Menganti-Gresik, Luas tanah ± 90 m2 dengan harga Rp. 1.305.000.000,00 (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah) kepada PT. Bangun Persada Berjaya berkedudukan di Kabupaten Gresik sebagai pengembang, surat pesanan tersebut ditandatangani oleh Tergugat sebagai Pemesan, PT. Bangun Persada Berjaya David Susanto Jahja Direktur Utama dan Marketing Evy Maria;

Menimbang, bahwa bukti P-5 yaitu Surat Ketetapan Retribusi (SKR) An. PT. Bangun Persada Berjaya, Bukti P-6 Surat Tanda bukti pembayaran IMB Perumahan di Ds Laban Kec. Menganti Kab. Gresik dan bukti P-7 Surat Izin mendirikan Bangunan di perumahan Greenland Residence, keseluruhan bukti-bukti tersebut menerangkan bahwa PT. Bangun Persada Berjaya telah memiliki ijin usaha dan telah mendapatkan ijin bangunan serta membayar Pajak Retribusi IMB terhadap perumahan di Ds Laban Kec. Menganti Kab. Gresik ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yaitu Evy Maria dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya bahwa saksi adalah Marketing yang menawarkan produk kepada Tergugat yaitu Rumah yang berada di Blok E-2 kavling 60 Cluster Wisteria Greenland Residence Menganti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gresik, bahwa produk rumah tersebut dengan harga sekitar Rp.1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta) rupiah dan pada waktu itu Tergugat melakukan pembayaran dengan angsuran dan memberikan uang muka terlebih dahulu dan saksi juga ikut menandatangani surat pesanan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa benar Penggugat sebagai pengembang dan Tergugat sebagai pemesan pada tanggal 3 November 2018 telah menandatangani Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 yang menerangkan Tergugat memesan 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Greenland Residence, Menganti Gresik, Cluster Wisteria, Blok E2 Kavling 60, kepada Penggugat dengan harga total sebesar Rp. 1.305.000.000,00 (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah) dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah benar Tergugat melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara disebutkan bahwa "*Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu*" sehingga seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi, apabila orang tersebut (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ia melanggar perjanjian, dan wanprestasi seorang debitur terdiri dari empat macam, yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya ;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan ;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat ;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

atau jika ternyata dalam perjanjian tersebut terdapat klausul yang mengatakan debitur langsung dianggap lalai tanpa memerlukan somasi (*summon*) atau peringatan. Hal ini diperkuat yurisprudensi Mahkamah Agung No. 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959 yang menyatakan bahwa "*apabila perjanjian secara tegas menentukan kapan pemenuhan perjanjian, menurut*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur”.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 yaitu Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI2018 tanggal 3 Nopember 2018 bahwa benar Tergugat sebagai pemesan telah memesan 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Greenland Residence Cluster Wisteria, Blok E2 Type 60 Menganti-Gresik, Luas tanah ± 90 m2 dengan harga Rp. 1.305.000.000,00 (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah) kepada PT. Bangun Persada Berjaya berkedudukan di Kabupaten Gresik sebagai pengembang ;

Menimbang, bahwa dalam surat pesanan tersebut pada poin 2 dijelaskan bahwa pemesan akan membayar harga tersebut diatas dengan cara membayar KPR dengan total uang jadi sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta), sisa uang muka sebesar Rp. 376.500.000,- (tiga ratus tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dengan diangsur sebanyak 36 kali (35 x Rp.10.450.000,-, 1 x Rp.10.750.000,-) periode bayar 07 November 2018 sampai dengan selesai ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Evy Maria dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya bahwa benar Tergugat membeli rumah yang dipasarkan oleh saksi yaitu Rumah yang berada di Blok E-2 Kavling 60 Cluster Wisteria Greenland Residence Menganti Gresik dengan harga Rp.1.305.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima juta rupiah), bahwa Tergugat sudah melakukan pembayaran dengan angsuran sekitar 36 (tiga puluh enam) kali dengan memberikan uang muka terlebih dahulu selanjutnya mau dilanjutkan secara fasilitas kredit bank akan tetapi Tergugat tidak memberikan berkas-berkas kelengkapannya dan pembayaran Tergugat awalnya lancar dari tahun 2019 hingga sekitar 2 tahun lancar akan tetapi mulai tahun 2021 pihak Tergugat sudah hilang kontak ;

Menimbang, bahwa saksi Yuliadi Santoso dibawah sumpah telah menerangkan pula pada pokoknya bahwa saksi sebagai pelaksana bangunan dari 26 (dua puluh enam) unit di perumahan Greenland Residence di Desa Laban Kecamatan Menganti kabupaten Gresik dan unit yang terletak di Blok E2 kavling 60 termasuk yang saksi kerjakan, setahu saksi untuk blok E2 kavling 60 sudah ada pemiliknya karena setahu saksi jika unit dibangun berarti ada yang pesan namun saksi tidak tahu siapa pemesannya dan sekitar tanggal 5 Juni 2022 sudah diserahterima pertama sementara untuk serah terima kedua sekitar tanggal 15 Agustus 2022 dan untuk pembayarannya sudah dibayar oleh

Halaman 26 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk



developer hanya tinggal 5 % selanjutnya akan dibayar lunas setelah serah terima semua ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah perbuatan dari Tergugat yang secara sepihak meninggalkan begitu saja kewajibannya sebagai pihak dalam perjanjian dengan Penggugat yaitu Tergugat setelah melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 376.500.000,- (tiga ratus tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dengan diangsur sebanyak 36 kali (35 x Rp.10.450.000,-, 1 x Rp.10.750.000,-) Tergugat tidak lagi menyetorkan pelunasan pembayaran 1 (satu) unit Rumah yang berada di Greenland Residence Blok E-2 Kavling 60 Cluster Wisteria Menganti Gresik Kabupaten Gresik dan Tergugat juga tidak mengajukan KPR kepada Bank maupun mendapatkan persetujuan kredit dengan menggunakan fasilitas Kredit Bank ataupun pembayaran secara mandiri oleh Tergugat kepada Penggugat sebagai pemesan sesuai apa yang telah diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat dalam surat Surat Pesanan Nomor : 002/SP-W/XI/2018 (vide bukti P-4) ;

Menimbang bahwa menurut hukum perdata perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih dan berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata syarat sahnya perjanjian adalah

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Menimbang, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya vide pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata, Bahwa kreditur dapat menuntut debitur yang lalai untuk memenuhi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian disertai pembayaran biaya rugi atau bunga vide pasal 1267 KUH Perdata ;

Menimbang, bahwa dalam hal terjadinya wanprestasi maka untuk membuktikannya harus ada somasi atau peringatan dari kreditur kepada debitur untuk memenuhi prestasinya, dalam Pasal 238 KUHPerdata disebutkan bahwa debitur adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri ialah jika ia menetapkan bahwa debitur akan harus dianggap lalai dengan sampainya saat waktu yang ditentukan ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan upaya penagihan dan peringatan melalui somasi-somasi kepada Tergugat yaitu bukti P-8 berupa Surat Peringatan No 03/SP/XI/2021 tanggal 11 November 2021 dimana bukti surat tersebut menjelaskan bahwa pihak pengembang memberikan kebijakan kepada pemesan yaitu kesempatan untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran sampai dengan hari Senin tanggal 22 November 2021 dan bukti P-9 berupa Peringatan Terakhir Nomor 004/W&R/IV/2022 Tanggal 12 April 2022 menyatakan pada pokoknya bahwa melalui surat ini kami memberikan peringatan terakhir untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran sebesar Rp. 913.500.000,- (sembilan ratus tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) selambat-lambatnya pada hari jumat tanggal 22 April 2022 namun tidak ada itikad baik sama sekali dari Tergugat untuk melunasi kewajibannya sampai dengan saat diajukan gugatan ini maka menjadi fakta hukum bahwa pihak Tergugat tidak juga menyelesaikan pembayaran hutangnya kepada pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-10 sampai dengan bukti P-46 berupa faktur Pajak PPN atas nama Tergugat Singgih Yunantoro, keseluruhan bukti tersebut atas nama Tergugat Singgih Yunantoro pembayaran pajak PPN sejak tanggal 22 Oktober 2018 sampai dengan tanggal 4 Oktober 2021, keseluruhan bukti tersebut telah menunjukkan Penggugat sebagai Pengembang telah menunaikan kewajibannya/prestasi melakukan pembayaran pajak atas nama Tergugat atas Unit Rumah di Greenland Residence Cluster Wisteria Blok E2 kavling 60 Reguler dengan demikian benar adanya Tergugat telah memesan 1 (satu) unit Rumah di Greenland Residence Cluster Wisteria Blok E2 kavling 60 ;

Menimbang, bahwa saksi Evy Maria telah menerangkan pula bahwa saksi dan developer sudah berusaha untuk menghubungi Tergugat akan tetapi Tergugat susah dihubungi dan setahu saksi sudah ada surat dari developer kepada Tergugat yang sudah dilayangkan berkaitan dengan pembayaran yang belum dilunasi dan Tergugat sudah memberi jawaban adanya permintaan dibayar secara in house dan akan dilunasi, bahwa istilah In house tersebut adalah pembayaran secara mandiri dikarenakan Tergugat tidak mengurus fasilitas kredit bank yang mana persyaratan pengajuan fasilitas kredit dari Tergugat tidak diserahkan dan saksi tidak mengetahui dimana keberadaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat untuk saat ini karena Setelah ada pembayaran angsuran ke – 36 selanjutnya Tergugat hilang kontak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 dalam Poin Nomor 4 (empat) Surat Pesanan Nomor : 002/SP-W/XI/2018 tercantum syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pesanan yang disebutkan Apabila pemesan lalai dan atau tidak dapat melakukan satu atau lebih dari ketentuan-ketentuan pada butir 1, 2 dan 3 maka pemesan telah melakukan wanprestasi/cidera janji dan dengan ini pemesan mengakui serta menyatakan bahwa kelalaian tersebut merupakan tindakan pembatalan pesanan untuk membeli objek pesanan tanpa menimbulkan kewajiban apapun kepada pengembang dan oleh karenanya pengembang dapat seketika mengalihkan objek pesanan kepada pihak lain dan pemesan tidak berhak melakukan tuntutan apapun kepada pengembang ;

Menimbang, bahwa sejak bulan Oktober 2021 setelah pembayaran pelunasan angsuran uang muka ke-36 Tergugat sudah tidak lagi melakukan pembayaran berikutnya dan Tergugat juga tidak mengajukan KPR kepada Bank maupun mendapatkan persetujuan kredit dengan menggunakan fasilitas Kredit Bank ataupun pembayaran secara mandiri oleh Tergugat kepada Penggugat sebagai pemesan sesuai apa yang telah diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat dalam Surat Pesanan Nomor : 002/SP-W/XI/2018 (vide bukti P-4) oleh karena itu Penggugat merasa di rugikan kepentingan hukumnya untuk mendapatkan pembayaran atas pesanan dari Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan terbuktinya Tergugat belum melunasi tagihan kepada Penggugat sebesar Rp.913.500.000,- (sembilan ratus tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) dihubungkan dengan bukti surat bertanda P-8 yaitu Surat Peringatan No 03/SP/XI/2021 tanggal 11 November 2021 dan bukti P-9 berupa Peringatan Terakhir Nomor 004/W&R/IV2022 Tanggal 12 April 2022 dapat disimpulkan bahwa Tergugat telah mengetahui adanya surat Somasi dari Penggugat kepada dirinya dan kemudian mengabaikannya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dalam keadaan ingkar janji/wanprestasi, oleh sebab itu Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa Tergugat sampai saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya dan tidak lagi menggunakan haknya untuk menjawab dalil- dalil gugatan Penggugat maka Tergugat dianggap membenarkan dalil-dalil gugatan Penggugat sepanjang yang dapat dibuktikan;

Halaman 29 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk

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 dari pertimbangan diatas maka ternyata Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat telah melakukan cedera janji/wanprestasi oleh karena itu petitum angka 3 (tiga) dinilai beralasan hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum gugatan Penggugat lebih lanjut;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pertama dari gugatan Penggugat yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya oleh karena petitum tersebut masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya maka hal ini tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sebelum petitum-petitum lainnya dipertimbangkan serta dibuktikan kebenarannya, sehingga dikabulkan atau tidaknya petitum pertama tersebut tergantung dari terbukti tidaknya petitum lainnya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) yaitu menyatakan sah dan mengikat Surat Pesanan Nomor : 002/SP-W/XI/2018 Tanggal 3 November 2018, majelis hakim berpendapat bahwa in casu gugatan Penggugat didasarkan pada Surat Pesanan Nomor : 002/SP-W/XI/2018 Tanggal 3 November 2018 (vide bukti P-4) sebagaimana telah dipertimbangkan majelis hakim tersebut diatas dan Tergugat tidak menggunakan haknya untuk menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat sehingga petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 (empat) menyatakan uang pembayaran Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp 391.500.000,00 (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) adalah seluruhnya menjadi hak Penggugat, sebagaimana dalam syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pesanan pada poin nomor 5 (lima) yaitu Apabila terjadi pembatalan pesanan baik karena pemesan membatalkan pesannya atau karena sebab-sebab lainnya maka 30 % (tiga puluh) persen dari harga total menjadi hak pengembang dan tidak dapat dituntut kembali sisanya (bila ada) setelah dikurangi dengan biaya-biaya dan atau pajak-pajak yang telah dikeluarkan oleh pengembang maupun kewajiban terhutang lainnya akan dikembalikan ke pemesan, dengan demikian Petitum gugatan Penggugat angka 4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 (lima) menyatakan putus dan berakhir Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 3 November 2018 dengan segala akibat hukumnya, bahwa oleh karena Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi/cidera janji sehingga dengan sendirinya Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 3 November 2018 dianggap telah berakhir dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 5 (lima) dapatlah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 (enam) menyatakan putusan Aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat melakukan upaya hukum, Majelis Hakim menilai tuntutan tersebut tidak memenuhi persyaratan dan juga tidak ada keadaan yang mendesak yang menuntut agar putusan segera dilaksanakan, tidak berdasar hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, sehingga Penggugat berada pada pihak yang menang dan Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka biaya dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat untuk membayarnya, yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan Majelis Hakim menolak untuk selain dan selebihnya gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal-Pasal dalam H.I.R, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir dipersidangan;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek;
3. Menyatakan sah dan mengikat Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018;

Halaman 31 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat cidera janji (wanprestasi) terhadap Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018;
5. Menyatakan uang pembayaran Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp 391.500.000,00 (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) adalah seluruhnya menjadi hak Penggugat ;
6. Menyatakan putus dan berakhir Surat Pesanan Nomor : 0002/SP-W/XI/2018 tanggal 03 November 2018 dengan segala akibat hukumnya;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.322.000,- (dua juta tiga ratus dua puluh dua ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, pada hari Senin tanggal 12 September 2022 oleh kami, ARNI MUFIDA THALIB, S.H.M.H, sebagai Hakim Ketua, BAGUS TRENGGONO, S.H.M.H dan SUGIANNUR, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk tanggal 17 Mei 2022, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 14 September 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri Para Hakim Anggota Tersebut dan INDAH WARDAH, S.H. Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

BAGUS TRENGGONO, S.H.M.H

ARNI MUFIDA THALIB, S.H.M.H

SUGIANNUR, S.H.

Panitera Pengganti,

INDAH WARDAH, S.H.

Halaman 32 dari 33 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran	:	Rp.30,000;
2. ATK.....	:	Rp.100,000,00;
3. Panggilan	:	Rp.642.000,00;
4. PNBP Panggilan.....	:	Rp.30.000,00;
5. Redaksi	:	Rp.10.000,00;
6. Materai	:	Rp.10.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	:	Rp.1.500.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp.2.322.000,00;</u>

(dua juta tiga ratus dua puluh dua ribu rupiah)