



PUTUSAN

Nomor 3/Pdt.G.S/2021/PN PIp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NORMA B. MASSORA, S.E., Tempat/tanggal lahir : Ujung Pandang, 18 September 1987, Jenis Kelamin : Perempuan, Tempat tinggal : Jalan Sulawesi XXIII BTN Nyiur Permai B23/12 RT 004 RW 005, Kelurahan Malatunrung, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, Pekerjaan/Karyawan honorer, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu:

RUSLAN MUSTARI, S.H., M.H. dan **MUHAMMAD SAFRI, S.H., M.H.**, para Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Amar Keadilan beralamat di Jalan KH. Muh. Razak Nomor 24, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo dibawah Register Nomor 71/SK/2021/PN.PIp;

selanjutnya disebut sebagai**PENGGUGAT**;

L a w a n

Ir. H. MAKMUR FATTAH ZAKARIA, M. Si. AGB, Lahir di Wonomulyo, Tempat/Tanggal lahir : Makassar, 30 Maret 1949, Jenis Kelamin : Laki-laki, Tempat tinggal : Jalan H. Hasan Nomor 30 RT 003 RW 002, Kelurahan Amassangan, Kecamatan Wara, Kota Palopo, Pekerjaan : Pemilik PT. Cahaya Darma Bakti Persada Lestari, dalam hal ini wakili oleh kuasanya yaitu :

ARJUNA RASJID, S.H., Mkn. dan **YULIANA SYAM, S.H.**, para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum dan Advokat Magang yang berkantor di Kantor Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum "ARJUNA RASJID LAW OFFICE" berkantor di Jalan Racing Centre Perumahan Bumi Tirta Nusantara Gardenia Blok I/12 Panakkuang-Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo dibawah Register Nomor 69/SK/2021/PN.PIp;

selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut :

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan segala sesuatu yang terjadi di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan sederhana tanggal 29 Juli 2021, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 3 September 2021 dalam register Nomor 3/Pdt.G.S/2021/PN. Plp, telah mengajukan gugatan sederhana yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa perjanjian telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat pada hari Jumat tanggal 18 September 2020;
- Bahwa perjanjian dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 18 September 2020;
- Bahwa yang diperjanjikan dalam perjanjian tersebut adalah jual beli berupa tanah dan bangunan rumah type 54 yang terletak di Perumahan Bumi Sao Ulaweang (BSD) Jalan Islamic Center Kelurahan Takkalala, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan;
- Penggugat sebagaimana dalam perjanjian pengikatan tersebut telah melakukan pembayaran ke-1 (tanda jadi) sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) rupiah yang dibayarkan sebanyak 2 (dua) kali yakni Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang disetor pada Bank BTN dengan Norek 007401300001199 atas nama Rekening PT. Cahaya Dharma Bakti Persada Lestari dan telah dibuatkan kwitansi pada tanggal 18 September 2020 sebagai pembayaran ke-1 (tanda jadi atau DP) selanjutnya sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang disetor pada Bank BTN dengan Norek

Halaman 2 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Plp.

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

007401300001199 atas nama Rekening PT. Cahaya Darma Bakti Persada Lestari dan telah dibuatkan kwitansi/tanda terima pada tanggal 10 November 2020 sebagai pembayaran DP I (tahap kedua);

- Tergugat akan menyerahkan rumah tempat tinggal dengan type 54 kepada Penggugat paling lambat 6 (enam) bulan sejak penandatanganan perjanjian yakni pada tanggal 18 Maret 2021;
- Bahwa Tergugat tidak memenuhi kewajiban/wanprestasi /ingkar janji, karena tidak melaksanakan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 18 September 2020;
- Bahwa Tergugat tidak menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat sesuai perjanjian yakni pada tanggal 18-3- 2021;
- Bahwa Penggugat mengalami kerugian karena Penggugat telah membayar pembayaran Ke-1 (tanda jadi) sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat pernah meminta Penggugat untuk membayar biaya tambahan pekerjaan bangunan rumah sebesar Rp 25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) dan atas itikad baik Penggugat melakukan pembayaran yang disetor pada Bank BTN dengan Norek 007401300001199 atas nama Rekening PT. Cahaya Darma Bakti Persada Lestari dan telah dibuatkan kwitansi bersamaan dan disatukan dengan pembayaran DP I (tahap kedua) pada tanggal 10 November 2020 sehingga jumlah keseluruhan uang yang telah Penggugat setor/serahkan kepada Tergugat sebesar Rp 175.000.000.- (seratus tujuh puluh lima rupiah);
- Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat telah seringkali melakukan berbagai upaya dengan melakukan penyampaian secara lisan dan memberikan surat teguran (somasi) melalui Kuasa Hukum yang telah dikirim dan diterima pada tanggal 29 April 2021, akan tetapi Tergugat tetap tidak menunjukkan itikad baik untuk melakukan prestasinya sampai gugatan ini didaftarkan;

Halaman 3 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan tidak dilaksanakannya prestasi atas kewajiban sesuai perjanjian yang telah disepakati, maka Tergugat telah layak dan patut secara hukum untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan INGKAR JANJI.

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan diatas, untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada satu persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini. Dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat **Wanprestasi** kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah dan mengikat perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp 175.000.000.- (seratus tujuh puluh lima rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak namun sampai pada pengucapan putusan ini belum tercapai kesepakatan damai diantara para pihak;

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

Atas pertanyaan Hakim, Tergugat menyatakan telah siap dengan jawabannya, yakni sebagai berikut :

1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dalam kedudukannya selaku Direktur PT. Cahaya Dharmabakti Persada Lestari

Halaman 4 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, Tanggal 18 September 2020 yang ditanda tangani oleh PENGGUGAT selaku PEMBELI dan TERGUGAT selaku PENJUAL dengan saksi-saksi masing-masing atas nama A. KULLE dan ROSENI, untuk selanjutnya disebut sebagai PPJB;

2. Bahwa untuk itu maka gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT dalam kapasitas pribadi selaku PEMILIK PT. Cahaya Dharmabakti Persada Lestari adalah TIDAK TEPAT ADANYA;

3. Bahwa selanjutnya dalam PPJB tersebut Objek Perjanjian Jual Beli adalah 1 (satu) unit rumah type 54 yang berdiri di atas Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00629/Takkalala, tertanggal 20 April 2017 seluas 150 m (seratus lima puluh meter persegi) yang diuraikan dalam surat ukur Nomor: 02601/Takkalala/2017 tertanggal 20 Maret 2017 yang terdaftar atas nama PT. CAHAYA DHARMABAKTI PERSADA LESTARI untuk selanjutnya di sebut sebagai RUMAH;

4. Bahwa harga atas 1 (satu) unit RUMAH adalah sebesar 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah), dengan cara pembayaran secara bertahap dengan ketentuan;

a) Pembayaran ke-1 (Tanda Jadi) sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang diserahkan 2 (dua) kali pembayaran masing-masing;

- Penyetoran pertama pada tanggal 18 September 2020 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang disetorkan ke rekening Bank Tabungan Negara (BTN) nomor Rekening 00074-01-30-000119-9 atas nama PT. CAHAYA DHARMABAKTI PERSADA LESDTARI;

- Penyetoran kedua pada tanggal 10 November 2020 sebesar Rp. 50.000.000'- (lima puluh juta rupiah) yang disetorkan ke Rekening Bank

Halaman 5 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tabungan Negara (BTN) nomor Rekening 00074-01-30-000119-9 atas nama

PT CAHAYA DHARMABAKTI PERSADA LESTARI;

b) Pembayaran Ke-2 sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) yang akan dibayarkan pada tanggal 18 September 2021 yang disetorkan ke Rekening Bank Tabungan Negara (BTN) nomor Rekening 00074-01-30-000119-9 atas nama PT CAHAYA DHARMABAKTI PERSADA LESTARI;

c) Pembayaran Ke-3 sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) yang akan dibayarkan pada tanggal 18 September 2021 yang disetorkan ke Rekening Bank Tabungan Negara (BTN) nomor Rekening 00074-01-30-000119-9 atas nama PT CAHAYA DHARMABAKTI PERSADA LESTARI;

5. Bahwa atas kesepakatan harga dan jadwal pembayaran tersebut sebagaimana yang tercantum dalam PPJB, PENGGUGAT telah melakukan pembayaran sebagaimana dalil jawaban pada angka 3 huruf (a) sebagaimana tersebut di atas;

6. Bahwa pada tanggal 05-10-2020 (lima bulan oktober tahun 2020, PENGGUGAT mendatangi TERGUGAT untuk mengajukan permintaan perubahan struktur bangunan yang berakibat adanya penambahan luas bangunan yang juga mengakibatkan adanya perubahan Type rumah yang dalam PPJB adalah Rumah Type 54 m (lima puluh empat meter persegi) menjadi rumah Type 65 m (enam puluh lima meter persegi);

7. Bahwa akibat adanya perubahan struktur bangunan yang berakibat adanya penambahan luas bangunan yang juga mengakibatkan adanya perubahan Type rumah yang dalam PPJB adalah Rumah Type 54 m (lima puluh empat meter persegi) menjadi rumah Type 65 m (enam puluh lima meter persegi) mengakibatkan adanya penambahan biaya yang telah disepakati sebagai berikut;

- Perubahan struktur Bangunan dikenakan tambahan biaya sebesar Rp. 35.5000.000,- (tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah).

Halaman 6 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.

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

- Perubahan Volume (luas) Bangunan di kenakan tambahan biaya sebesar Rp. 36.507.553,- (tiga puluh enam juta lima ratus tujuh ribu lima ratus lima puluh tiga rupiah).

8. Bahwa atas pembicaraan dan kesepakatan sebagaimana dalil jawaban angka 5 dan 6, maka TERGUGAT kemudian mengirimkan addendum Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli kepada PENGGUGAT pada tanggal 16-11-2020 (enam belas bulan november tahun dua ribu dua puluh);

9. Bahwa setelah addendum Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikirimkan dan diterima oleh PENGGUGAT, PENGGUGAT menunjukkan itikad buruknya dengan jalan tidak mau menandatangani maupun menyetujui addendum Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut sehingga TERGUGAT beberapa kali mengirimkan surat sebagaimana berikut;

a) Surat dengan nomor: 135/PTCDPL-BSD/XI/2020, tanggal 25 November 2020 perihal : Konfirmasi Draf Perubahan

b) Surat dengan Nomor: 136/PTCDPL-BSD/XII/2020, tanggal 5 Desember 2020, perihal: Konfirmasi Persetujuan;

10. Bahwa setelah PENGGUGAT menunjukkan itikad buruknya, TERGUGAT menunjukkan itikad baiknya dengan menawarkan solusi kepada PENGGUGAT atas ketidak sepahaman terhadap biaya perubahan Rumah dengan mengirimkan surat sebagaimana tersebut di bawah ini:

a) Surat dengan Nomor: 137/PTCPDPL-BSD/II/2021, tanggal Januari 2021, perihal: Solusi Permasalahan. Isi dari surat ini pada pokoknya TERGUGAT AKAN KEMBALI KE PERJANJIAN AWAL SEBAGAIMANA DALIL JAWABAN ANGKA 2 dengan menyiapkan rumah Type 54 tetapi tidak lagi berada dilokasi rumah sebagaimana PPJB yang disebabkan karena rumah sebagaimana PPJB telah dilakukan pengerjaan penambahan volume dan perubahan struktur

Halaman 7 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah ke Type 65 dan menyerahkan sepenuhnya kepada penggugat untuk menentukan Lokasi pengganti yang di inginkan;

- b) Surat dengan Nomor: 138/PTCDPL-BSD/II/2021, tanggal 1 Februari 2021, perihal penyampaian.

Isi dari surat tersebut pada pokoknya bahwa Tergugat berketetapan dengan PPJB tertanggal 18 September 2020 dengan objek jual beli rumah Type 54.

Bahwa apabila PENGGUGAT berketetapan untuk mendapatkan rumah dengan Type 65 maka TERGUGAT menawarkan perubahan biaya sebagai berikut:

- Perubahan struktur Bangunan dikenakan tambahan biaya sebesar Rp. 35.500.000,- (tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah).
- Perubahan Volume (luas) Bangunan hanya dikenakan tambahan biaya sebesar Rp. 27.000.0000,- (dua puluh juta rupiah).

11. Bahwa TERGUGAT juga perlu menyampaikan bahwasanya unit rumah sebagaimana dimaksud dalam PPJB untuk saat ini telah diselesaikan dan siap untuk di huni sehingga tidak ada ingkar janji yang dilakukan oleh TERGUGAT;

12. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka secara yuridis TERGUGAT dapat memberikan dalil-dalil hukum sebagai berikut

- a) “ Si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedang si penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya”.
- b) Pasal 1513 BW
- “ Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana di tetapkan menurut perjanjian”.
- c) “ Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan pasal 1266 dan 1267”.

Halaman 8 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa sebagaimana uraian-uraian tersebut diatas maka dapat di tarik suatu kesimpulan:

- a) PENGGUGAT telah melakukan ingkar janji dengan tidak menandatangani adendum perjanjian perubahan terhadap perjanjian pengikatan jual beli, tertanggal 09-11-2020 (sembilan bulan november tahun dua ribu dua puluh);
- b) Bahwa bentuk ingkaer janji yang dilakukan oleh PENGGUGAT juga berupa:
 - Bahwa biaya Perubahan Struktur Bangunan sebesar Rp. 35.500.000,- (tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) hanya dibayarkan Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
 - Bahwa biaya Perubahan Volume (luas) Bangunan dikenakan tambahan biaya sebesar Rp. 36.507.553,- (tiga puluh enam juta lima ratus tujuh ribu lima ratus lima puluh tiga rupiah) tidak dibayarkan sama sekali oleh PENGGUGAT.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, di persidangan Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual-beli tertanggal 18 september 2020, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi tanda terima dari NORMA B. MASSORA Blok I/11 pembayaran DP Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT. cahaya Dharmabakti Persada Lestari tanggal 18 september 2020, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi tanda terima dari NORMA B. MASSORA Blok I.1 pembayaran DP I (Tahap kedua) Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT. cahaya Dharmabakti Persada Lestari tanggal 18 september 2020 selanjutnya diberi tanda P-3;

Halaman 9 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi formulir penyetoran Bank BTN Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) tanggal 10 November 2020, penyetor Norma B Massora kepada PT. Cahaya Dharmabakti Persada Lestari, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi formulir penyetoran Bank BTN Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) tanggal 10 November 2020, penyetor Norma B Massora kepada PT. Cahaya Dharmabakti Persada Lestari, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi surat peringatan /somasi yang dikeluarkan oleh Lembaga Bantuan Hukum Amar Keadilan tanggal 29 April 2021 selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Foto gambar tanggal 18 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Foto gambar tanggal 21 April 2021, selanjutnya diberi tanda P-8.

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut (bukti surat P-1 s/d P-8) telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai kecuali bukti P-7 dan bukti P-8 yang merupakan photo asli;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk meneguhkan dalil gugatannya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya yaitu:

1. ANDI ASWADI., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat tersebut (bukti surat milik Penggugat dan Tergugat);
- Bahwa saksi pernah mendengar dari cerita Penggugat kepada saksi terkait adanya somasi dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saat itu suami Penggugat menceritakan masalah terkait pembangunan rumah dan perubahan biaya pembangunan rumah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau ada perubahan Type pada rumah yang dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat adalah Developer perumahan dan memiliki perusahaan bernama PT. Cahaya Darma Bhakti Persada Lestari;
- Bahwa saksi sudah lupa nama perumahan milik Tergugat;

Halaman 10 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat membeli perumahan milik tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat membeli perumahan milik Tergugat karena saksi yang mengarahkan Penggugat kepada Tergugat saat akan membeli perumahan milik Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi letak rumah tersebut berada di Blok E perumahan BSD Jln. Islamic Center Raya Kec. Wara Selatan Kel. Takkalala Kota Palopo;
- Bahwa sepengetahuan saksi Type rumah yang dibeli Penggugat adalah Type rumah 54 dan menurut cerita Penggugat pada saksi bahwa Penggugat melakukan akad pada pertengahan tahun 2020 namun saksi tidak mengetahui berapa harga rumah yang dibeli Penggugat pada Tergugat;
- Bahwa saksi biasa melihat yang dibeli Penggugat karena saksi juga membeli perumahan milik Tergugat yang letaknya dalam perumahan yang sama dengan yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa pada bulan Maret dan April 2021 rumah yang dibeli oleh Penggugat tersebut belum selesai dan nanti sekitar bulan Mei 2021 baru rumah tersebut selesai dikerjakan;
- Bahwa saksi juga pernah mengalami permasalahan saat membeli perumahan milik Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan hadir saat transaksi jual-beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait adanya Adendum antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait adanya biaya penambahan Type dan volume rumah yang dibeli Penggugat pada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sudah berapa biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat kepada Tergugat saat pembelian rumah;

Halaman 11 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui terkait pembelian rumah oleh Penggugat dari cerita suami Penggugat yaitu pak Zufahri dan juga dari cerita tukang yang bekerja saat rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat dikerjakan;

2. RISKAL,ST, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi sudah lupa kapan pengukuran rumah yang dibeli Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa seingat saksi perjanjian jual beli sudah dibuat dan kemudian pengukuran luas rumah dilakukan;
- Bahwa saat itu ada penambahan volume saat saksi ikut menyaksikan pengukuran luas rumah yang dibeli Penggugat pada Tergugat;
- Bahwa yang berada dilokasi saat pengukuran lokasi rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat yaitu saksi, Penggugat, Tergugat, Ibu Rosneni, Pak Amran dan Pak Ayyub;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat tersebut (bukti surat milik Penggugat dan Tergugat);
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat adalah Developer perumahan dan memiliki perusahaan bernama PT. Cahaya Dharmabakti Persada Lestari;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat membeli perumahan milik Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat membeli perumahan milik Tergugat karena saksi yang merekomendasikan Penggugat untuk mencari atau membeli perumahan milik Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi letak rumah tersebut berada di perumahan BSD Jln. Islamic Center Raya Kec. Wara Selatan Kel. Takkalala Kota Palopo;
- Bahwa saksi mengetahui letak Perumahan yang di beli Penggugat dari Tergugat karena saksi pernah dipanggil untuk melihat pengukuran dilokasi perumahan yang dibeli tergugat dari penggugat dimana saat itu disaksikan juga oleh Penggugat dan Tergugat;

Halaman 12 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat belum tinggal di rumah yang dibeli dari Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat jadi membeli lokasi di Perumahan milik Tergugat dari cerita karyawan Tergugat yaitu Rosneni;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perjanjian pengikatan jual-beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi hasil dari pengukuran dibuatkan Berita Acara Hasil Pengukuran yang seingat saksi pada pokoknya ada perubahan luas namun saksi sudah lupa berapa penambahan luas dan volume bangunan tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui kalau ada kesepakatan perihal perubahan bentuk dan volume rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kesepakatan perihal perubahan bentuk dan volume rumah yang dibeli Penggugat dari Terdakwa;
- Bahwa saksi pernah mendengar cerita dari Penggugat bahwa Tergugat mengirim surat terkait perumahan yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa terakhir kali saksi melihat lokasi rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat saat dilakukan pengukuran;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, di persidangan

Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual-beli tertanggal 18 september 2020, selanjutnya diberitanda bukti T-1;
2. Fotokopi Addendum perjanjian perubahan terhadap perjanjian pengikatan Jual beli kepada Penggugat pada tanggal 16 November 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi surat dengan Nomor: 135/PTCDPL-BSD/XI/2020, tanggal 25 November 2020, perihal: konfirmasi draft perubahan terhadap perjanjian jual beli, selanjutnya diberi tanda T-3;

Halaman 13 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi surat dengan Nomor: 136/PTCDPL-BSD/XII/2020, tanggal 5 Desember 2020, perihal: konfirmasi persetujuan, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi surat dengan Nomor: 137/PTCDPL-BSD/II/2021, tanggal 14 Januari 2021 perihal: solusi permasalahan, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotokopi surat dengan Nomor: 138/PTCDPL-BSD/III/2021, tanggal 1 Februari 2021, perihal: penyampaian, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotokopi surat Nomor: 011/ADV/LO-AR/II/2021, perihal: Tanggapan Somasi tanggal 25 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Fotokopi surat Nomor: 021/ADV/LO-AR/V/2021, perihal: Tanggapan Somasi tanggal 5 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda T-8.

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut (bukti surat T-1 s/d T-8) telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk meneguhkan dalil gugatannya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya yaitu:

1. **WAHID .**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi pernah melihat proses pengukuran lokasi rumah yang dibeli penggugat dari tergugat dimana saat itu disaksikan juga oleh kedua belah pihak, ibu Rosneni dan beberapa orang yang saksi lupa
 - Bahwa saat pengukuran dilakukan pengerjaan pemasangan batu-bata sudah selesai dikerjakan;
 - Bahwa saat itu yang di ukur adalah luas bangunan;
 - Bahwa saat itu ada gambar yang diberikan oleh Pak Zulfahri suami dari Penggugat san gambar tersebut kemudian diberikan oleh pihak Developer;
 - Bahwa yang saksi ketahui hubungan Penggugat dan Tergugat terkait Penggugat membeli lokasi perumahan milik Tergugat;

Halaman 14 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui kalau ada rumah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat karena saksi adalah tukang bangunan yang mengerjakan rumah di lokasi perumahan BSD dan salah-satunya adalah rumah yang dibeli oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa yang saksi ketahui awalnya Penggugat membeli rumah dari Tergugat dengan ukuran Type 54 yaitu 7X4 meter dan kemudian ada perubahan yang dilakukan dan saat itu kemudian dilakukan pengukuran ulang dan terjadi perubahan luas bangunan menjadi 7X9 meter sehingga saat itu pekerjaan kemudian dihentikan sementara karena ada perubahan tersebut dimana ada perubahan pada pondasi rumah yang bertambah kedalaman pondasinya menjadi pondasi cakar ayam yang rencananya untuk persiapan bangunan 2 lantai kemudian adanya penambahan material bangunan dan secara otomatis biaya pembangunan dalam hal ini ongkos pekerjaan juga bertambah, dan selanjutnya setelah adanya penambahan tersebut saksi kembali melakukan pekerjaan sesuai dengan gambar yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dan saat saksi lakukan pekerjaan ada beberapa hambatan dimana Penggugat kembali memberikan gambar model rumah sehingga saksi bingung kemudian saksi mempertanyakan pada Tergugat dan dan saat itu saksi mengetahui kalau ada ketidaksepahaman antara Penggugat dan Tergugat dan saat itu saksi tetap melanjutkan pembangunan tersebut sampai selesai;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa biaya penambahan perubahan luas bangunan yang dikeluarkan oleh Penggugat saat itu;
- Bahwa saksi sudah tidak di gaji dan di upah lagi oleh Tergugat saat ini karena pembangunan perumahan sudah selesai;
- Bahwayang meminta saksi untuk mengerjakan perunahan volume rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat adalah pihak developer perumahan yaitu Tergugat;

Halaman 15 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.

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

- Bahwa rumah tersebut sudah selesai saksi kerjakan;
- Bahwa saksi tidak lagi ingat kapan rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat selesai saksi kerjakan;
- Bahwa secara fisik rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat sudah selesai saksi kerjakan;

2. **ROSNENI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa rumah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat selesai dikerjakan pada awal bulan april 2021 dikarenakan adanya penambahan luas bangunan;
- Bahwa pertemuan terkait perubahan volume oleh penggugat dan tergugat dalakukan sebanyak 2 kali
- Bahwa hubungan penggugat dan tergugat terkait penggugat membeli lokasi perumahan milik tergugat yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli rumah yang terletak di Blok E 54 perumahan BSD Jln. Islamic Center Raya Kec. Wara Selatan Kel. Takkalala Kota Palopo;
- Bahwa saksi tukang yang mengerjakan rumah yang dibeli penggugat dari tergugat adalah pak WAHID atau yang biasa dipanggil AYYUB;
- Bahwa rumah yang dibeli penggugat dari tergugat sudah selesai dikerjakan dan berubah menjadi type 65;
- Bahwa saksi pernah melihat perjanjian pengikatan jual-beli antara penggugat dan tergugat dan saksi juga bertandatangan dalam perjanjian tersebut dalam kapasitas sebagai saksi;
- Bahwa ada perubahan rumah yang dibeli oleh penggugat dari tergugat yaitu perubahan struktur dan volume rumah berdasarkan permintaan penggugat;
- Bahwa pembicaraan terkait perubahan struktur dan volume tersebut antara penggugat dan tergugat dilakukan di rumah tergugat di Jl. H. Hasan pada tanggal 5 November 2020 dan dihadiri oleh saksi, Pak Zulfahri (suami

Halaman 16 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



penggugat) dan orang tua dari penggugat dan saat itu hasil pembicaraan pada pokoknya terkait perubahan struktur dan volume tersebut adanya biaya penambahan biaya sejumlah Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta ruoiah) dan kemudian ditindaklanjuti dengan pembangunan rumah;

- Bahwa biaya yang bertambah terkait kesepakatan perjanjian perubahan struktur dan volume tersebut antara penggugat dan tergugat mencakup biaya material bangunan, dan ongkos pekerja bangunan;
- Bahwa ada pertemuan lanjut terkait biaya penambahan pembangunan rumah penggugat yaitu antara suami penggugat Pak Zulfahri yaitu terkait bisaya penambahan material Rp' 5.5000.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah) sehingga totalnya menjadi Rp. 35.500.000,00 (tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dimana saat itu saksi juga turut hadir dan kemudian dibuatkan Addendum;
- Bahwa yang membuat Adendum tersebut adalah tergugat dan kemudian saksi diperintahkan oleh tergugat untuk menyampaikan Adendum tersebut kepada penggugat dalam hal ini saksi sampaikan kepada Pak Zulfahri karena saat itu saksi tidak bertemu langsung dengan Penggugat namun saat saksi bahwa bertemu DENGAN Pak Zulfahri saat itu Pak Zulfahri btidak mau menandatangani Adendum tersebut dan menyampaikan langsung kepada kepada saksi bahwa tidak setuju dengan Adendum tersebut dan kembali pada perjanjian pertama sehingga saat itu saksi kembali dan menyampaikan kepada Tergugat perihal perwakilan Penggugat dalam hal ini suami penggugat Pak Zulfahri tidak menyepakati Adendum tersebut dan saat itu tergugat kemudian membuat konfirmasi draf perubahan terhadap perjanjian jual beli yang ditunjukan kepada penggugat yang saat itu saksi diperintahkan oleh tergugat untuk mengirim surat tersebut via Pos namun kembali pihak penggugat dan saat itu dibalas oleh pihak penggugat sehingga akhirnya tergugat mengirim surat pada penggugat dan menawarkan solusi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyelesaian masalah sebanyak 2 kali namun hingga saat ini tidak pernah direspon oleh penggugat;

- Bahwa pengerjaan rumah tersebut tetap dilanjutkan hingga selesai menjadi Type 65 meskipun ada permasalahan antara penggugat dan tergugat;
- Bahwa saat itu pengerjaan pondasi rumah sementara dilakukan saat perubahan struktur dan luas rumah diminta dilakukan perubahan oleh penggugat;
- Bahwa yang mengusulkan perubahan volume bangunan rumah tersebut adalah suami penggugat pak Zulfahri kemudian diikuti oleh pekerja bangunan pak Ayyub;
- Bahwa pengerjaan bangunan sempat terhenti karena perubahan gambar yang diberikan oleh suami penggugat pak Zulfahri sehingga pekerja bangunan pak Ayyub menghentikan sementara pembangunan seperti perubahan pada pondasi yang semula sudah selesai dikerjakan namun atas permintaan penggugat kemudian dilakukan lagi perubahan kemudian setelah itu pekerjaan dilanjutkan lagi yang mengakibatkan adanya keterlambatan penyelesaian bangunan rumah;
- Bahwa Adendum kedua tersebut tidak ditandatangani oleh penggugat karena penggugat tidak sepakat perihal isi Adendum tersebut;
- Bahwa yang memerintah pengerjaan bangunan tersebut dilanjutkan adalah tergugat;
- Bahwa rumah tersebut selesai dikerjakan pada awal bulan april 2021;
- Bahwa saksi pernah menerima pembayaran yang dilakukan oleh penggugat terkait pembelian rumah dan juga melalui setoran langsung ke Bank BTN yang total keseluruhan pembayaran yang disetorkan oleh penggugat adalah Rp.175.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa secara fisik rumah yang dibeli penggugat dari tergugat selesai saksi kerjakan;

Halaman 18 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.

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 selanjutnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan alat bukti lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan sederhana dari Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR/ 283 RBg maka beban pembuktian ada pada pihak Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut tetapi ketentuan tersebut juga tidak menutup kesempatan bagi pihak Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan apakah Gugatan Sederhana dari Penggugat tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam gugatan sederhana dari Penggugat adalah Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Penggugat karena Penggugat dan Tergugat telah melakukan perikatan jual beli dengan dibuatnya addendum pada tanggal 18 September 2020 yang isinya adalah perjanjian jual beli berupa tanah dan bangunan rumah type 54 yang terletak di Perumahan Bumi Sao Ulaweang (BSD) Jalan Islamic Center Kelurahan Takkalala, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan, Penggugat sebagaimana dalam perjanjian pengikatan tersebut telah melakukan pembayaran ke-1 (tanda jadi) sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) rupiah yang dibayarkan sebanyak 2 (dua) kali yakni Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang disetor pada Bank BTN dengan Norek 007401300001199 atas nama Rekening PT.

Halaman 19 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cahaya Darma Bakti Persada Lestari dan telah dibuatkan kwitansi pada tanggal 18 September 2020 sebagai pembayaran ke-1 (tanda jadi atau DP) selanjutnya sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang disetor pada Bank BTN dengan Norek 007401300001199 atas nama Rekening PT. Cahaya Darma Bakti Persada Lestari dan telah dibuatkan kwitansi/tanda terima pada tanggal 10 November 2020 sebagai pembayaran DP I (tahap kedua) dan dalam perjanjian tersebut dinyatakan Tergugat akan menyerahkan rumah tempat tinggal dengan type 54 tersebut kepada Penggugat paling lambat 6 (enam) bulan sejak penandatanganan perjanjian yakni pada tanggal 18 Maret 2021 namun Tergugat tidak memenuhi kewajiban/wanprestasi /ingkar janji, karena tidak melaksanakan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 18 September 2020 tersebut dan Tergugat tidak menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat sesuai perjanjian yakni pada tanggal 18-3- 2021;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-8 dan 2 (dua) orang saksi, sedangkan para Tergugat telah pula mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T-1 s/d T-8 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mana tercantum identitas masing pihak baik Penggugat maupun Tergugat yang menunjukkan bahwa Penggugat maupun Tergugat berdomisili di Kota Palopo, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR/ 142 RBg dan Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, maka Pengadilan Negeri Palopo yang berwenang untuk mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdara);

Halaman 20 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun syarat sahnya perjanjian sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara adalah sebagai berikut :

1. Kesepakatan mereka yang telah mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara juga 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 bahwa Tergugat mempunyai kedudukan hukum yang sah mewakili bertindak untuk dan atas nama PT. Cahaya Darma Bhakti Persada Lestari termasuk melakukan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli sebagai pemilik;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5 serta didukung pula oleh keterangan saksi Andi Aswadi dan saksi Riskal, ST, bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat melakukan transaksi jual beli yang termuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli berupa tanah dan bangunan rumah type 54 yang terletak di Perumahan Bumi Sao Ulaweang (BSD) Jalan Islamic Center Kelurahan Takkalala, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan dengan harga sebesar 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah), dengan cara pembayaran secara bertahap yaitu pembayaran ke-1 (Tanda Jadi) sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang telah diserahkan 2 (dua) kali pembayaran oleh Penggugat yakni masing-masing penyeteroran pertama pada tanggal 18 September 2020 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang disetorkan ke rekening Bank Tabungan Negara (BTN) nomor Rekening 00074-01-30-000119-9 atas nama PT. CAHAYA DHARMABAKTI PERSADA LESDTARI dan

Halaman 21 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyetoran kedua pada tanggal 10 November 2020 sebesar Rp. 50.000.000'- (lima puluh juta rupiah) yang disetorkan ke Rekening Bank Tabungan Negara (BTN) nomor Rekening 00074-01-30-000119-9 atas nama PT CAHAYA DHARMABAKTI PERSADA LESTARI;

Menimbang, bahwa pembayaran Ke-2 sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) yang akan dibayarkan pada tanggal 18 September 2021 yang disetorkan ke Rekening Bank Tabungan Negara (BTN) nomor Rekening 00074-01-30-000119-9 atas nama PT CAHAYA DHARMABAKTI PERSADA LESTARI selanjutnya pembayaran Ke-3 sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) yang akan dibayarkan pada tanggal 18 September 2021 yang disetorkan ke Rekening Bank Tabungan Negara (BTN) nomor Rekening 00074-01-30-000119-9 atas nama PT CAHAYA DHARMABAKTI PERSADA LESTARI;

Menimbang, bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (bukti P-1) Tergugat akan menyerahkan rumah tempat tinggal dengan type 54 kepada Penggugat paling lambat 6 (enam) bulan sejak penandatanganan perjanjian yakni pada tanggal 18 Maret 2021 namun Tergugat tidak memenuhi kewajiban/wanprestasi /ingkar janji, karena tidak melaksanakan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 18 September 2020 dan Tergugat tidak menyelesaikan dan menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat sesuai perjanjian yakni pada tanggal 18-3-2021 yang dibuktikan oleh Penggugat berdasarkan bukti surat P-7 dan P-8, sehingga Penggugat mengalami kerugian karena Penggugat telah membayar pembayaran Ke-1 (tanda jadi) sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat pernah meminta Penggugat untuk membayar biaya tambahan pekerjaan bangunan rumah sebesar Rp 25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) dan atas itikad baik Penggugat melakukan pembayaran yang disetor pada Bank BTN dengan Norek 007401300001199 atas nama Rekening PT. Cahaya Darma Bakti Persada Lestari dan telah dibuatkan kwitansi bersamaan dan disatukan dengan pembayaran DP I (tahap kedua) pada

Halaman 22 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 November 2020 sehingga jumlah keseluruhan uang yang telah Penggugat setor/serahkan kepada Tergugat sebesar Rp 175.000.000.- (seratus tujuh puluh lima rupiah) sebagaimana yang telah dinyatakan oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan belumnya Tergugat memenuhi perjanjian yang telah disepakati tersebut Penggugat telah melakukan penyampaian secara lisan dan memberikan surat teguran (somasi) (bukti P-6) melalui Kuasa Hukum Penggugat namun Tergugat berdasarkan gugatan Penggugat, Tergugat tetap tidak menunjukkan itikad baik untuk melakukan prestasinya sampai gugatan ini didaftarkan;

Menimbang, bahwa wanprestasi seorang debitur terdiri dari 4 (empat) jenis, yakni :

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;

Menimbang, bahwa seseorang juga dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi jika ternyata dalam perjanjian tersebut terdapat klausul jelas dan tegas yang mengatakan debitur langsung dianggap lalai tanpa memerlukan somasi (summon) atau peringatan, namun jika dalam perjanjian ternyata klausul tersebut tidak termuat, maka seyogyanya Debitur barulah dapat dikatakan lalai apabila telah disampaikan kepadanya tentang kealpaannya secara tertulis, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959 yang menyatakan bahwa *"apabila perjanjian secara tegas menentukan kapan pemenuhan perjanjian, menurut hukum, debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur"*;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 s/d T-8 dan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama Wahid dan Rosneni;

Halaman 23 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat mengakui telah terjadi kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (bukti T-1) antara Penggugat dan Tergugat yang mana perjanjian tersebut adalah berupa tanah dan bangunan rumah type 54 yang terletak di Perumahan Bumi Sao Ulaweang (BSD) Jalan Islamic Center Kelurahan Takkalala, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengakui pula jika Penggugat telah melakukan kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam dalil gugatan Penggugat dan dalil jawaban Tergugat yaitu melakukan pembayaran sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran jual beli tanah dan rumah yang pertama sebagaimana yang dimaksud, dengan uraian masing-masing sebagai berikut:

- Penyetoran pertama pada tanggal 18 September 2020 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang disetorkan ke rekening Bank Tabungan Negara (BTN) nomor Rekening 00074-01-30-000119-9 atas nama PT. CAHAYA DHARMABAKTI PERSADA LESDTARI;
- Penyetoran kedua pada tanggal 10 November 2020 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang disetorkan ke Rekening Bank Tabungan Negara (BTN) nomor Rekening 00074-01-30-000119-9 atas nama PT CAHAYA DHARMABAKTI PERSADA LESTARI;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan yang terungkap dipersidangan yang diperoleh dari keterangan saksi yang telah dihadirkan oleh Tergugat yakni saksi Wahid dan saksi Rosneni yang saling bersesuaian bahwa telah terjadi perubahan perjanjian secara lisan dan telah disepakati pada tanggal 5 Oktober 2020 mengenai biaya pengerjaan rumah dimana yang terdapat penambahan didalamnya dikarenakan adanya perubahan struktur rumah dan volume/luas bangunan sehingga secara otomatis type rumahpun turut berubah yang awalnya rumah dengan type 54 menjadi type 65;

Halaman 24 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa keterangan 2 (dua) orang saksi Tergugat tersebut saling berkesesuaian dengan keterangan saksi yang dihadirkan oleh Penggugat atas nama Riskal yang mengaku bahwa saksi pernah dilibatkan dalam melakukan pengukuran rumah dari Penggugat yang diketahui saksi Riskal bahwa tujuan pengukuran tersebut adalah karena adanya perubahan ukuran dari rumah yang dipermasalahkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengakui jika Penggugat telah menyepakati penambahan biaya tersebut yang dapat dilihat dari pengakuan Penggugat sebagaimana yang termuat dalam dalil gugatannya pada point e baris ke-2 (bukti P-3 dan P-5);

Menimbang, bahwa dengan adanya perubahan perjanjian secara lisan pada tanggal 5 Oktober 2020 Tergugat guna meneguhkan perjanjian tersebut maka Penggugat diberikan Surat addendum perubahan (bukti T-2) namun Penggugat menolah untuk menandatangani sehingga Tergugat melayangkan Surat Konfirmasi Draf Perubahan Terhadap Perjanjian Jual Beli (vide Bukti T-3) dan Selanjutnya Surat Konfirmasi Persetujuan (vide Bukti T-4) hal tersebut bersesuaian pula dengan keterangan saksi yang dihadirkan oleh Tergugat yakni atas nama Rosneni;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang dihadirkan oleh Tergugat yakni Wahid dan Rosneni pengerjaan rumah yang telah di DP oleh Penggugat sempat terhenti karena adanya perubahan gambar rumah yang didalamnya dilakukan perubahan terhadap struktur rumah dan volume/luas rumah sehingga hal itupunlah yang mengakibatkan Tergugat tidak menyelesaikan rumah yang telah dilakukan DP oleh Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam addendum perjanjian perikatan jual beli tanggal 18 September 2020;

Menimbang, bahwa dengan itikad baik dari Tergugat guna menyelesaikan permasalahan pembiayaan tambahan atau perubahan type rumah atas dasar keinginan dari Penggugat, Tergugat telah memberikan solusi dengan memberikan

Halaman 25 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tawaran dengan telah mengirimkan Surat Solusi Permasalahan (Vide bukti T-5) dan (vide Bukti T-6) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Hakim menilai bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat bukanlah merupakan suatu perbuatan WANPRESTASI, oleh karena dari perjanjian awal yakni Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanggal 18 September 2020 telah dilakukan kesepakatan baru secara lisan yakni pada tanggal 5 Oktober 2020 yang diinginkan oleh Penggugat dan telah disanggupi dan disetujui oleh Tergugat yakni mengenai Penggugat menginginkan adanya perubahan type yang awalnya merupakan type 54 menjadi type 65 yang secara otomatis terjadi perubahan gambar, perubahan struktur bangunan dan volume/luas bangunan dan dengan adanya permasalahan tersebut sehingga Tergugat menghentikan pengerjaan atau penyelesaian rumah yang telah di DP oleh Penggugat yang mengakibatkan Tergugat tidak dapat menyelesaikan pengerjaan rumah sebagaimana yang telah di perjanjikan dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tanggal 18 September 2020 dan Hakim menilai bahwa dalam perkara aquo tidak menimbulkan sama sekali kerugian kepada Penggugat dan sebaliknya Tergugatlah yang akan mengalami kerugian dari perbuatan Penggugat yang apabila melakukan pembatalan secara sepihak;

Menimbang, bahwa terhadap apa yang telah dilakukan oleh Tergugat Hakim menilai Tergugat telah melakukan itikad baik dan berusaha memenuhi asas itikad baik dalam lingkup perjanjian perikatan yakni dengan melakukan usaha untuk memberikan jalan keluar atau solusi yang dipermasalahkan oleh Penggugat (bukti T-5 dan T-6) yang berkesesuaian dengan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Tergugat dan oleh karenanya itu Hakim berkesimpulan terhadap apa yang telah dilakukan oleh Tergugat belum dapat dikatakan sebagai Wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka beralasan dan berdasar hukum kiranya apabila terhadap petitum poin 2 terkait untuk

Halaman 26 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat Wanprestasi kepada Penggugat patut dan beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 3 yang meminta untuk menyatakan sah dan mengikat perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat menurut hemat Hakim oleh karena Penggugat dan Tergugat telah melakukan kesepakatan baru yang dilakukan secara lisan pada tanggal 5 Oktober 2020 sehingga patutlah kiranya Penggugat dan Tergugat berpedoman pada perjanjian yang telah disepakati mengenai penambahan struktur bangunan serta penambahan volume yang akhirnya mengakibatkan terjadi pula perubahan biaya sebagaimana yang telah dicantumkan oleh Tergugat dalam Draf Perjanjian Perikatan Jual Beli (vide bukti T.2), maka petitum poin 3 patut dan beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap poin 4 yang meminta untuk menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), oleh karena petitum poin 2 dinyatakan ditolak maka terhadap petitum poin 4 patut pula kiranya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Mengingat dan memperhatikan Pasal-pasal dalam KUHPerdara, HIR/ RGB, Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2015 tentang tata cara penyelesaian gugatan serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 385.000,- (tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Halaman 27 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan pada hari Senin tanggal 13 September 2021 oleh H. RACHMAT ARDIMAL. T, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Palopo yang ditunjuk sebagai Hakim Tunggal oleh Ketua Pengadilan Negeri Palopo, putusan ini diucapkan pada hari itu juga pada persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut, didampingi oleh HENDRA BELA SALURANTE, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Palopo, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat;

HAKIM

ttd

PANITERA PENGGANTI

ttd

H. RACHMAT ARDIMAL.T, S.H., M.H.

HENDRA BELA SALURANTE, S.H.

Rincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya Leges	: Rp. 10.000,-
3. Biaya Proses/ATK	: Rp. 75.000,-
4. Biaya Panggilan	: Rp. 200.000,-
4. Biaya PNBP Panggilan	: Rp. 20.000,-
5. Biaya Sumpah	: Rp. 30.000,-
6. Biaya Redaksi	: Rp. 10.000,-
7. Biaya Materai	: <u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah	: Rp. 385.000,- (tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Halaman 28 dari 28 Putusan Nomor 3/Pdt.GS/2021/PN.Pip.

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)