



PUTUSAN

Nomor 6 /Pdt.G.S/2022/PN Sgm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sungguminasa yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan sederhana antara:

Hj. HARYANTI : Tempat lahir Pallenggu, 8 Juli 1975, kebangsaan Indonesia, Alamat Pallenggu, Kelurahan Arungkeke, Kecamatan Arungkeke, Kota Jeneponto, Propinsi Sulawesi Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muzakkir, S.H Dkk, adalah Advokat dan Penasihat Hukum yang tergabung dalam organisasi Peradi Pada Kantor Advokat Muzakkir, S.H & Partner's, beralamat Kantor di Jalan Karaeng Makkawari, Komp. The Dzaky Town Blok A.7, Kecamatan Somba Opu, Kelurahan Samata, Gowa, Sulawesi Selatan, Nomor Hp 085255299049 / 0822960642268, email mzlawoffice.Partners@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Juli 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa di bawah Register Nomor 261/KP-Pdt/Hk/VIII/2022/PN. Sgm tanggal 25 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

Lawan:

RISMAWATI ALIAS RISMA MALLINI: lahir Makassar 17 Juni 1975, Kebangsaan Indonesia, Alamat Jalan Veteran Bakung, Lingkungan Borongraukang, Kelurahan Samata, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hardodi, S.H.,M.H.,CLA Advokat pada HD Law Firm yang berkedudukan di Jalan Kayu Jati Nomor IIIA-1 RT/RW 002/04 Rawamangun, Polugadung, Jakarta 13220, Indonesia, email hardodilawfirm@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2022 dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa dibawah Register Nomor 281/KP-pdt/HK/IX/2022/PN Sgm tanggal 7 September 2022, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada tanggal 16 Agustus 2022 dalam Register Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN Sgm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada Tahun 2018 Tergugat menawarkan rumahnya yang beralamat Jln.Veteran bakung Lingk.Borong Raukang Kel.Samata Kecamatan Somba Opu Kab.Gowa kepada Penggugat untuk dibeli dengan harga Rp.700.000.000.
2. Bahwa atas penawaran tersebut, Penggugat tidak memiliki uang tunai sebesar Rp.700.000.000 untuk membeli rumah milik Tergugat, dengan alasan tersebut Tergugat menawarkan kepada Penggugat bahwa untuk pembayarannya Penggugat bisa melakukan pembayaran dengan cara sebagian dibayar Tunai dan sebagian lagi dibayar dengan bahan material bangunan.
3. Bahwa atas penawaran dari Tergugat, Penggugat menyetujuinya sehingga terjadi kesepakatan secara lisan yaitu Rumah tersebut akan dibeli oleh Penggugat seharga Rp.700.000.000 dengan kesepakatan bayar, sebagian dibayar tunai dan sebagian dibayar dengan bahan material.
4. Bahwa dengan kesepakatan tersebut, Penggugat telah membayar uang tunai kepada Tergugat sebesar Rp.140.000.000 dan Nilai bahan material yang telah diterima oleh Tergugat untuk pembangunan rumah barunya yang juga beralamat di.Jl.Veteran bakung,Kelurahan samata berdasarkan nilai nota sebesar Rp. Rp.118.425.000, namun Penggugat belum menerima surat surat rumah dari Tergugat.
5. Bahwa sebagian uang tunai yang Penggugat gunakan untuk membayar Tergugat adalah hasil dari Penggugat menggadai Mobil pribadinya pada Tahun 2019 dan harus membayar pokoknya tiap bulan sebesar Rp.6.000.000/Bulan.
6. Bahwa pengiriman bahan material bangunan dari Kota Jenepono ke Gowa untuk Tergugat, awalnya sesuai harapan, namun pengiriman kesekian kalinya, Tergugat tiba tiba beberapa kali mengeluhkan barang material yang dikirim dengan berbagai macam alasan yakni jumlah barang kurang atau tidak sesuai permintaan.
7. Bahwa setiap keluhan Tergugat terhadap Penggugat, Penggugat selalu berusaha mengganti setiap yang dikeluhkan oleh Tergugat meskipun perhitungan secara nota sebelum barang dikirim dari Jenepono ke Gowa sebetulnya sudah sesuai permintaan.
8. Bahwa atas alasan tersebut antara Penggugat dan Tergugat berselisih paham, sehingga pihak Tergugat pada awal Tahun 2020 membatalkan kesepakatan jual

Halaman 2 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli rumah yang telah disepakati bersama Penggugat secara lisan dan jika ingin dilanjutkan Tergugat meminta Penggugat untuk membayar semuanya secara tunai saja.

9. Bahwa dengan alasan tersebut, Penggugat tidak mampu untuk membayar tunai secara langsung dan tidak sepekat dengan sikap Tergugat yang tiba tiba membatalkan serta mengubah kesepakatan sepihak dan akhirnya Penggugat meminta Tergugat untuk mengembalikan uang tunai yang telah diterima oleh Tergugat sebesar Rp.140.000.000 dan mengembalikan bahan material bangunan yang telah diterima oleh Tergugat dan sudah digunakan untuk pembangunan rumah barunya dengan nilai materi sebesar Rp.118.425.000.
10. Bahwa Tergugat berjanji segera akan mengembalikan semua pembayaran dari Penggugat yang sudah diterima dengan total keseluruhan sebesar Uang Tunai Rp.140.000.000,000 + 118.425.000 = RP.258.425.000,00.
11. Bahwa Sdri Tergugat berjanji akan mengembalikan dana yang sudah diterima dari Penggugat, Namun setelah beberapa bulan dan Penggugat beberapa kali mendatangi Tergugat dirumahnya yang berdomisili di Jl.Veteran bakung Kelurahan Samata Kota Gowa, untuk menagih uang Penggugat, dan Tergugat hanya mengembalikan dana sebesar Rp.30.000.000.
12. Bahwa dikarenakan Penggugat sering mendatangi rumah Tergugat untuk menagih, Tergugat meminta bantuan seseorang untuk mengusir Penggugat setiap kali Penggugat datang mencari Tergugat, sehingga terjadi keributan.
13. Bahwa atas alasan tersebut, Penggugat dan Tergugat dipertemukan dan dimediasi oleh pihak lurah samata dikantor Lurah samata.
14. Bahwa dari hasil mediasi yang dilakukan oleh pihak kelurahan samata antara Tergugat dan Penggugat, dihasilkan surat Pengakuan dan kesepakatan tertanggal 16 Oktober 2020 bahwa Tergugat mengakui adanya uang Penggugat yang diterima oleh Tergugat Uang Tunai sebesar Rp.140.000.000 dan bahan material bangunan dengan nilai materi sebesar Rp.118.425.000, dan sudah dikembalikan senilai Rp.30.000.000, sehingga sisa uang yang harus dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.228.425.000. (Bukti P-1).
15. Bahwa setelah adanya mediasi dikantor lurah samata Tahun 2020, Penggugat baru menerima lagi pengembalian sebesar Rp.5.000.000 dari Tergugat, dan selanjutnya Rp.4.000.000 setelah itu Penggugat tidak menerima pembayaran lagi dari Tergugat dan Penggugat selama hamper 2 Tahun selalu menunggu itikad baik Tergugat, bahkan Penggugat mendatangi rumah Tergugat namun selalu janji akan segera mengembalikan, dengan mengatakan "akan saya bayarji, tidak seberapaji uang begitu", bahkan setiap kali Penggugat ke rumah Tergugat,

Halaman 3 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sering ber alasan tidak ada dirumah dan terkesan menghindar. atas pertimbangan tersebut diatas dan dikarenakan jarak Jeneponto ke Gowa samata lumayan makan waktu, Penggugat akhirnya mengontrak rumah di gowa agar lebih memudahkan penyelesaian masalah dengan Tergugat, namun tetap saja hasilnya nihil.

16. Bahwa Tergugat seharusnya tidak memiliki alasan untuk tidak mengembalikan uang Penggugat dikarenakan Tergugat adalah orang yang mampu dan pembangunan rumah baru 2 lantai yang berukuran besar pembangunannya masih tetap berlangsung dan sudah hampir rampung.

17. Bahwa atas pertimbangan tersebut selama hampir 2 Tahun permasalahan ini, Penggugat belum mendapatkan uangnya Kembali secara keseluruhan dan sudah banyak mengeluarkan biaya untuk pengurusan permasalahan dengan Tergugat, sehingga Penggugat memutuskan untuk membawa permasalahan ini ke rana Hukum.

18. Bahwa atas tindakan dan perbuatan Tergugat, Penggugat telah melakukan berbagai upaya untuk meminta pengembalian uang Tergugat tersebut termasuk Penggugat telah melayangkan atau mengirimkan surat Peringatan (Somasi) secara tertulis kepada Tergugat yaitu :

- Surat Somasi dan Undangan Pertama tertanggal 7 Juli 2022 yang ditujukan Kepada Ibu Risma ;
- Surat Somasi Terakhir tertanggal 14 Juli 2022 yang ditujukan Kepada Ibu Risma.

Namun demikian meskipun Somasi dan undangan pertama dan Somasi terakhir yang dikirimkan oleh Penggugat ditanggapi oleh Tergugat, namun dalam tanggapan tersebut Tergugat justru meminta Penggugat untuk meminta maaf kepada Tergugat seolah tergugat memposisikan dirinya adalah korban, tidak juga ada itikad baik dari Tergugat untuk melakukan pengembalian uang yang telah digunakan tersebut. (Bukti P-2, P-3, P-4)

19. Bahwa perbuatan Tergugat yang selalu janji untuk mengembalikan dana yang sudah diterima tetapi tidak dikembalikan selama kurang lebih 2 Tahun, adalah perbuatan yang sengaja dilakukan untuk membodohi Penggugat dan Penggugat merasa ditipu oleh Tergugat serta perbuatan Tergugat yang membatalkan sepihak kesepakatan jual beli rumah serta tidak mau menyelesaikan tanggungjawabnya dengan mengembalikan keseluruhan uang yang sudah digunakan kepada Penggugat menyebabkan Penggugat menanggung kerugian sehingga sangat tidak berlebihan apabila Penggugat menyatakan bahwa

Halaman 4 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian besar bagi Penggugat dan juga kerugian usaha bahan bangunan Penggugat, maka berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

20. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut yang menyebabkan kerugian besar bagi Penggugat, maka sudah sepantasnya apabila Tergugat dihukum untuk segera mengembalikan uang yang sudah diterima oleh Tergugat dan membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat yang disebabkan oleh Tergugat.

21. Bahwa atas perbuatan Tergugat, Penggugat mengalami kerugian materil dengan rincian sebagai berikut :

- a. Bahwa atas material bahan bangunan yang diterima oleh Tergugat senilai Rp.118.425.000, yang di ambil dari usaha toko bangunan milik Penggugat adalah modal usaha Penggugat dan belum dikembalikan selama kurang lebih 2 Tahun, Penggugat mengalami kerugian usaha bahan bangunan sebesar kurang lebih Rp.150.000.000.
- b. Bahwa selama Penggugat mengurus permasalahan ini, Penggugat telah menghabiskan biaya operational Jeneponto ke Gowa selama kurang lebih 2 Tahun, dan juga biaya kontrak rumah di dekat rumah tempat tinggal Tergugat, sehingga jika ditotal kerugian materil Penggugat kurang lebih sebesar Rp.50.000.000;
- c. Dikarenakan sebagian uang tunai yang Penggugat gunakan untuk membayar sejumlah uang kepada Tergugat, Penggugat harus menggadaikan mobil pribadinya pada awal tahun 2019 dan harus membayar bunganya setiap bulan sebesar Rp.6.000.000/Bulan selama 5 Tahun oleh sebab itu Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.50.000.000,00;
- d. Bahwa atas perbuatan Tergugat, Penggugat harus meminta bantuan hukum sebagai Pihak yang membantu Penggugat untuk penyelesaian permasalahan dengan Tergugat, dan untuk pengurusan tersebut Penggugat harus mengeluarkan biaya operational sebesar Rp.25.000.000

22. Bahwa berdasarkan kerugian yang disebabkan oleh Tergugat, maka berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata, Penggugat meminta Tergugat untuk mengembalikan uang yang diterima Tergugat sebesar Rp.140.000.000, dan Material bahan bangunan dengan nilai Rp. 118.425.000, berikut nilai kerugian yang diderita oleh Penggugat selama kurun waktu 2 Tahun sebesar Rp.275.000.000, dikurangi jumlah nilai uang yang sudah dikembalikan sebesar Rp.39.000.000.

Halaman 5 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa selanjutnya untuk melindungi hak-hak Penggugat sehubungan dengan Gugatan ini serta guna menghindari adanya upaya-upaya Tergugat untuk mengabaikan putusan nantinya atau demi terjaminnya pelaksanaan Putusan (eksekusi) atas perkara ini agar tidak sia-sia (illusoir), maka tidak berlebihan apabila Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Sungguminasa untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) berupa harta/ aset milik Tergugat yang setara dengan nilai uang Penggugat ditambah dengan kerugian Penggugat selama 2 tahun.

24. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti bukti yang otentik dan sulit untuk disangkal maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan meskipun adanya upaya hukum keberatan, dan upaya hukum lain.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Sungguminasa Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan tersebut atas sah dan berharga;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sisa uang tunai yang telah diterima Tergugat sebesar Rp.219.425.000,00 berikut mengganti kerugian materil sebesar Rp.275.000.000,00 kepada Penggugat sekaligus dan seketika;
4. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat yang tidak memiliki itikad baik mengembalikan uang Penggugat dan membatalkan sepihak kesepakatan jual beli rumah senilai Rp.700.000.000,- adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum keberatan;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap di persidangan dengan didampingi masing-masing kuasanya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Hakim telah mengupayakan perdamaian kepada kedua belah pihak akan tetapi tidak berhasil;

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

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

Halaman 6 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT *obscuur libel* (surat gugatan penggugat tidak terang) atau isinya gelap (*onduidelijk*), hal ini dapat dilihat pada poin 1, 2, dan 3 yang pada pokoknya mendalilkan adanya kesepakatan secara tidak tertulis antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sehubungan dengan jual beli rumah. Dalil ini merupakan dalil yang seharusnya ada dalam perkara *wanprestasi* (cedera janji), karena hubungan hukum yang timbul didasari dengan perjanjian, tiada *wanprestasi* apabila tidak ada perjanjian sebelumnya;
2. Namun, jika diperhatikan perihal dan dalil PENGGUGAT pada poin 19 gugatan *a quo*, disitu PENGGUGAT mengklaim gugatan *a quo* merupakan gugatan perbuatan melawan hukum dan TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa berdasarkan pada uraian poin 1 dan poin 2 di atas, membuat formulasi gugatan *a quo* tidak jelas, sehingga tidak memenuhi syarat formil gugatan dalam hukum acara perdata dan bertentangan dengan bunyi Pasal 3 Perma No. 2 tahun 2015 tentang Tata Cara Gugatan Sederhana sebagaimana telah diubah dengan Perma No. 4 Tahun 2019 tentang Perubahan Perma No. 2 tahun 2015 tentang Tata Cara Gugatan Sederhana, yang secara jelas memisahkan perkara *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, untuk menghindari putusan yang sesat dan pertimbangan hukum yang keliru, maka sepatasnya gugatan *a quo* harus di tolak;
4. Bahwa, menurut TERGUGAT perkara *a quo* merupakan jenis perkara *wanprestasi* buka perkara perbuatan melawan hukum. Karena secara yuridis, timbulnya hubungan hukum antara TERGUGAT dan PENGGUGAT didasari adanya perjanjian atau kesepakatan jual beli rumah. Maka, sangat keliru jika hubungan hukum yang didasari perjanjian tersebut dianggap sebagai perkara perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa selanjutnya, TERGUGAT membantah sekaligus menolak dalil PENGGUGAT pada poin 1, 2, 3, 4, dan 5 halaman 2-3 gugatannya, yang pada pokoknya menerangkan pada tahun 2018, TERGUGAT menawarkan rumahnya kepada PENGGUGAT dengan harga 700.000.000.00- (tujuh ratus juta rupiah), dengan asumsi pembayaran sebagian bahan bangunan dan sebagian uang tunai Rp. 140.000.000.00- (seratus empat puluh juta rupiah).

Yang benar adalah sekitar bulan September atau setidaknya-tidaknya pada tahun 2018, TERGUGAT ingin membangun rumah baru di lokasi yang tidak jauh dari rumah yang lama yaitu di Jln. Veteran Bakung Lingkungan Borong Raukang RT/RW. 002/005. Kel. Samata. Kec. Somba Opu. Kab. Gowa. Sulawesi Selatan,

Halaman 7 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm

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

sehingga TERGUGAT hendak menjual rumahnya seharga Rp. 1.000.000.000.00- (satu miliar rupiah).

Mendengar TERGUGAT ingin menjual rumah, PENGGUGAT kemudian mendatangi TERGUGAT dan menawarkan harga Rp. 500.000.000.00- (lima ratus juta rupiah), akan tetapi tidak disetujui oleh TERGUGAT. Tidak hanya sampai disitu, PENGGUGAT kembali menawarkan harga sebesar Rp. 700.000.000.00- (tujuh ratus juta rupiah) dengan asumsi pembayaran Rp. 200.000.000.00- (dua ratus juta rupiah) uang tunai dan bahan bangunan senilai Rp. 500.000.000.00- (lima ratus juta rupiah) serta menjanjikan bahwa bahan bangunan sudah siap kapanpun dibutuhkan.

Mendengar tawaran tersebut, TERGUGAT setuju dengan harga Rp. 700.000.000.00- (tujuh ratus juta rupiah), namun harus dengan skema pembayaran Rp. 300.000.000.00- (tiga ratus juta rupiah) uang tunai dan bahan bangunan senilai Rp. 400.000.000.00- (empat ratus juta rupiah). PENGGUGAT kemudian setuju dengan skema tersebut yang ditawarkan TERGUGAT dan berjanji akan menyerahkan uang tunai serta memasukan bahan bangun 1 minggu setelah kesepakatan.

Satu minggu kemudian, TERGUGAT dengan PENGGUGAT kembali bertemu di rumah keponakan PENGGUGAT yang bernama Ani. Dalam pertemuan tersebut PENGGUGAT tidak menepati janjinya untuk membayar uang tunai dan memasukan bahan-bahan material sebagaimana diperjanjikan, dengan alasan uangnya belum cair dari bank dan ada kendala teknis dalam pengiriman bahan bangunan.

Namunpun demikian, PENGGUGAT tetap menyatakan keseriusannya untuk melanjutkan perjanjian. Sebagai bentuk komitmennya, PENGGUGAT menyerahkan uang DP sebesar Rp. 20.000.000. (dua puluh juta rupiah) dan berjanji akan segera melunasi sisahnya. Pada kesempatan itu juga, PENGGUGAT meminta TERGUGAT agar mencari tukang untuk membangun rumahnya karena bahan bangunan akan segera dimasukan ke lokasi TERGUGAT yang akan dibangun rumah baru.

Berangkat dari hal tersebut, TERGUGAT kemudian menekan kontrak pekerjaan harian dengan tukang dan membeli bahan-bahan berupa bambu, balok, triples, paku, seng gulung, skopan, terpal yang jika ditaksir mencapai Rp. 60.000.000.00- (enam puluh juta rupiah). Bahan-bahan tersebut dipersiapkan untuk kebutuhan pembangunan rumah TERGUGAT ketika bahan material bangun yang dijanjikan PENGGUGAT sudah dimasukan. Akan tetapi, sampai dengan berakhir tahun 2018, PENGGUGAT belum juga memasukan bahan bangunan

Halaman 8 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diperjanjikan, sebagai akibatnya bahan-bahan yang sudah disiapkan oleh TERGUGAT tersebut menjadi lampuk dan berkarat sehingga tidak dapat lagi pakai.

6. Bahwa TERGUGAT membantah dalil PENGGUGAT pada poin 6, 7, 8, dan membenarkan sebagian dalil PENGGUGAT pada poin 9 halaman 3-4, yang pada pokoknya mendalilkan TERGUGAT mengeluarkan bahan-bahan bangunan yang di bawah oleh PENGGUGAT dengan berbagai alasan dan menjadi cikal bakal terjadinya perselisihan.

Bahwa perlu TERGUGAT jelaskan, tuduhan PENGGUGAT merupakan rekayasa PENGGUGAT untuk keluar dari konsekuensi hukum *wanprestasi* (ingkar janji). Karena pada faktanya, PENGGUGAT baru mulai memasukan bahan material bangunan bulan Januari atau setidaknya pada tahun 2019. Adapun bahan bangun yang dimasukan antara lain:

- 90 buah lubang angin (1 buah Rp 2500.000 x 90 = 22.500.000)
- Pasir 2 dam (1 dam Rp. 1.100.000 x 2 =2.200.000)
- Besi 20 batang (1 batang Rp. 65.000 x 20 = 1.300.000)
- Koseng 30 batang (1 koseng Rp. 850.000 x 30 = 25.500.000)
- Batu bata 3 ret (1 ret 10.000 batang x 3 = 30.000 batang. 1 batang Rp. 800 x 30.000 = 24.000.000)

Bahan-bahan material tersebut dimasukan secara berangsur, atau tidak selalu ada ketika dibutuhkan oleh TERGUGAT sebagaimana janji PENGGUGAT sebelumnya. Bahan material bangunan seharusnya dimasukan pada bulan September 2018. Akan tetapi PENGGUGAT mengingkari janjinya.

PENGGUGAT selalu memasukan bahan bangunan sebagaimana dimaksud di atas pada malam hari, sehingga TERGUGAT tidak pernah mengetahui. Pada suatu kesempatan, PENGGUGAT memasukan batu bata pada malam hari dan keesokan harinya TERGUGAT meminta tukang (SUARDI) untuk menghitung batu batang tersebut. Setelah dilakukan perhitungan, ditemukan fakta ternyata 1 (satu) ret hanya sejumlah 8.500 (delapan ribu lima ratus) batang, hal ini berbeda dengan laporan PENGGUGAT kepada TERGUGAT. PENGGUGAT melaporkan 1 ret berjumlah 10.000 batang, sehingga total keseluruhan 30.000 batang. Namun, setelah dihitung tukang maka jumlah keseluruhan 25.500 (dua puluh lima ribu lima ratus) batang, atau selisih 4.500 (empat ribu lima ratus) batang. Hingga saat ini, selisih tersebut tidak pernah dicukupkan oleh PENGGUGAT.

Berangkat dari ketidak jujuran PENGGUGAT dalam melaporkan jumlah batu bata, TERGUGAT kemudian melakukan cek harga semua material yang sempat dimasukan sehingga diperoleh fakta:

Halaman 9 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 buah lubang angin Rp 85.000 x 90 = 765.000
- 1 dam Rp. 1.000.000 x 2 = 2.000.000
- 1 batang Rp. 34.000 x 20 = 680.000
- 1 koseng Rp. 350.000 x 30 = 10.500.000
- 1 batu batang Rp. 700 x 25.500 (3 ret)= 15.750.000.

Adanya selisih harga dan kurangnya jumlah perhitungan bahan material bangunan tersebut di atas, merupakan bentuk itikad buruk PENGUGAT. Meskipun demikian, TERGUGAT masih memberikan kesempatan kepada PENGUGAT yang berkeinginan besar untuk membeli rumah lama TERGUGAT. Namun, pada tahun 2020 PENGUGAT menyatakan tidak lagi mampu menunaikan kewajibannya sebagaimana diakui PENGUGAT dalam gugatannya pada poin 9. Sebenarnya, ketidakmampuan PENGUGAT tersebut, dapat dilihat dari siasat PENGUGAT yang menawarkan tanah di Jeneponto dan seekor sapi sebagai Pengganti uang tunai yang diperjanjikan.

7. Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa timbulnya masalah hukum antara TERGUGAT dengan PENGUGAT, dikarekna **PENGGUGAT melakukan wanprestasi (cidera janji)**. Secara teoritis, ada 4 (empat) jenis wanprestasi salah satunya, ialah **melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya**. Artinya dalam kasus ini, PENGUGAT melaksanakan kewajiban prestasinya namun tidak sesuai dengan apa yang tertuang di dalam perjanjian dan atau putus ditengah jalan karena ketidakmampuannya menjalankan perjanjian;
8. Bahwa TERGUGAT membantah dan menolak dalil PENGUGAT pada poin 10, 11, 12, 13, 14, dan 15 halaman 4-5, yang pada pokoknya menerangkan bahwa TERGUGAT berjanji akan mengembalikan harga material yang dimasukkan oleh PENGUGAT.

Fakta yang sebenarnya ialah PENGUGAT tidak lagi mampu menjalankan komitmennya dan membatalkan perjanjian secara sepihak serta meminta kepada TERGUGAT untuk membayar bahan-bahan bangunan yang sudah dimasukkan. Jika merujuk pada Pasal 1243 KUH Perdata, TERGUGAT sebagai pihak yang dirugikan tidak perlu mengganti rugi atas bahan bangunan yang dimasukkan oleh PENGUGAT karena itu merupakan konsekuensi dari wanprestasi PENGUGAT. Bahkan TERGUGAT dapat meminta ganti rugi kepada PENGUGAT sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Namun, dalam rangka menjaga hubungan kekeluargaan, apalagi sepanjang tahun 2019, PENGUGAT tinggal di rumah TERGUGAT yang akan dibelinya, maka TERGUGAT tidak sampai hati untuk mengambil langkah hukum apapun. TERGUGAT justru mengikuti kemauan PENGUGAT untuk membayar bahan bangunan yang dimasukkan. Namun

Halaman 10 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan syarat akan dicicil sesuai kemampuan TERGUGAT, bahkan TERGUGAT sudah melakukan pembayaran pertama sebesar Rp. 30.000.000.00- (tiga puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT.

Sehubungan dengan Berita Acara Kesepakatan Hasil Pertemuan tertanggal 16 Oktober 2020, TERGUGAT terus melakukan pembayaran dengan cara menyicil setiap bulan kepada PENGGUGAT, sehingga mencapai Rp. 82.000.000.00- (delapan puluh dua juta rupiah). Oleh karena itu, dalil PENGGUGAT yang menyatakan baru menerima Rp. 5.000.000.00- (lima juta rupiah) adalah kebohongan baru yang kembali dibuat oleh PENGGUGAT.

Sebelum gugatan ini, PENGGUGAT juga membuat laporan polisi di Polres Gowa, akan tetapi laporan tersebut di hentikan karena tidak cukup bukti. Karena laporan polisi dimentahkan, ternyata PENGGUGAT mengambil lagi Langkah hukum perdata seperti sekarang. Mengingat perbuatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT, maka saat ini TERGUGAT tengah mempersiapkan Langkah hukum untuk menuntut balik PENGGUGAT baik secara hukum Perdata maupun Pidana.

9. Bahwa terhadap dalil PENGGUGAT pada poin 16, 17, dan 18 halaman 5-8 gugatan, mohon yang mulia untuk ditolak atau dikesampingkan saja, karena bukan merupakan argument hukum, melainkan hanya asumsi yang tidak memiliki landasan yuridis.
10. Bahwa TERGUGAT membantah dan menolak dalil PENGGUGAT pada poin 19, 20, 21, 22, 23 dan 24 halaman 8-10 gugatannya, yang pada pokoknya mendalilkan TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum, PENGGUGAT mengaku mengalami kerugian, sehingga meminta ganti rugi dan sita jaminan.

Dalil tersebut tidak mampu dibuktikan oleh PENGGUGAT atas perbuatan, kesalahan, kerugian atau hubungan sebab akibat apa yang dilakukan TERGUGAT? Sampai dianggap TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum. Jika diperhatikan bunyi Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."* Maka dapat ditarik unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

1. ada perbuatan melawan hukum;
2. ada kesalahan;
3. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. ada kerugian;

Kesemua unsur tersebut tidak dapat dibuktikan oleh PENGGUGAT di dalam gugatannya bahwa TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan

Halaman 11 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian, tidak cukup beralasan hukum untuk mengatakakan TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum, bahkan sebaliknya, sangat beralasan hukum apabila mengatakakan PENGGUGAT yang melakukan wanprestasi. Oleh karena itu, permohonan meletakkan sita jaminan tidak memiliki landasan yuridis, apalagi dan memaksa TERGUGAT untuk mengikuti keinginan PENGGUGAT.

11. Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dibuktikan bahwa PENGGUGAT melakukan wanprestasi. Sebaliknya, tidak terbukti kalau TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota.
12. Bahwa kerugian yang di alami oleh TERGUGAT akibat dari perbuatan PENGGUGAT yang wanprestasi (ingkar janji) sebesar Rp. 305. 805. 000 (tiga ratus lima juta delapan ratus lima ribu rupiah), nominal tersebut merupakan akumulasi dari:
 - Biaya tukang Rp: 200.000.000.00- (dua ratus juta rupiah)
 - Kerusakan bahan bangunan Rp. 60.000.000.00- (enam puluh juta rupiah)
 - Harga bahan bangunan yang di markup Rp.45. 805.000 (empat puluh lima juta delapan ratus lima ribu rupiah).
13. Terakhir yang ingin TERGUGAT tegaskan adalah perkara *a quo* tidak memenuhi prinsip gugatan sederhana, karena duduk perkaranya tidak sesederhana yang dibayangkan.

Berdasarkan segala uraian yang telah dikemukakan di atas, TERGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan demi hukum gugatan PENGGUGAT kabur;
4. Menyatakan demi hukum PENGGUGAT terbukti melakukan wanprestasi;
5. Menyatakan demi hukum TERGUGAT tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara *a quo*.

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adil (*ex aequo et bono*).

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

1. Fotokopi Kesepakatan Hasil Pertemuan antara Hj. Haryanti (Penggugat) dan Risma Malini (Tergugat) tertanggal 16 Oktober 2020, diberi tanda (P - 1);
2. Fotokopi Surat Somasi Ke II dengan Nomor 21.A1/MZ/VII/2022 diberi tanda (P - 2);

Halaman 12 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti (P – 2) berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah didepan persidangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Keterangan saksi Abd. Rahman. S.Sos:

- Bahwa Saksi kenal Penggugat dan Tergugat namun Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa Saksi mengerti sehingga saksi dihadirkan di persidangan ini;
- Bahwa pada saat itu saksi bertugas sebagai Sekretaris Lurah dan Penggugat seringkali datang ke kantor untuk mengadu sehingga kami mencari tahu apa masalahnya, kemudian kami berinisiatif untuk melakukan mediasi;
- Bahwa pada waktu itu Penggugat sering datang ke kantor kelurahan pada tahun 2020;
- Bahwa dalam seminggu, Penggugat pasti mampir ke kantor kelurahan;
- Bahwa ketika Penggugat datang, Penggugat bertemu dengan saksi dan saksi menyampaikan kepada Lurah kemudian Lurah menyarankan supaya datang ke kantor kelurahan untuk menjelaskan sesuai aduannya;
- Bahwa pada waktu pertama kali datang, Penggugat langsung menyampaikan keluhannya;
- Bahwa pada waktu itu Penggugat berkata bahwa Penggugat memberikan uang dan bahan bangunan kepada Tergugat pada waktu Tergugat akan membangun rumah;
- Bahwa masalahnya menurut Penggugat, ada uang dan bahan bangunan yang dimasukkan ke lokasi pembangunan Tergugat, sehingga kami mengundang kedua belah pihak untuk mengetahui masalah yang sebenarnya;
- Bahwa Saksi pernah mempertemukan Penggugat dengan Tergugat pada bulan Oktober 2020;
- Bahwa pertemuan antara Penggugat dan Tergugat ada 2 (dua) kali yang dihadiri Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pada pertemuan pertama tersebut tidak ada kesepakatan yang diperoleh;
- Bahwa kedua belah pihak hadir di pertemuan kedua, bahkan Tergugat hadir bersama suaminya;

Halaman 13 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm

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 selain Penggugat, Tergugat dan suami Tergugat, yang hadir di pertemuan kedua tersebut adalah saksi, Binmas atas nama Basir, Babinsa atas nama Mattoreang, Kepala Lingkungan atas nama Mansyur Dg. Sibali;
- Bahwa di pertemuan kedua Tergugat langsung mengakui adanya pinjaman uang dan bahan bangunan;
- Bahwa dalam pertemuan kedua tersebut, Lurah tidak hadir karena ada kegiatan lain di tempat lain;
- Bahwa lurah sudah mengetahui hasilnya karena saksi menyampaikan hasil pertemuan tersebut kepada Lurah dan ada arsipnya saksi simpan di kantor kelurahan;
- Bahwa selain kehadiran kedua belah pihak, ada bukti yang dibawa oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa bukti yang dibawa oleh Penggugat berupa catatan bahan bangunan, buku tabungan atas nama Penggugat dan saat itu kami konfirmasi ke Tergugat juga;
- Bahwa pada waktu itu ada nota toko dari Penggugat berupa berapa zak semen, berapa banyak kusen, dan lain-lain;
- Bahwa pada waktu pertemuan kedua uang tunai yang diakui oleh Tergugat adalah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi berapa kali Tergugat menerima uang dari Penggugat;
- Bahwa pada pertemuan kedua mengenai nilai total material bahan bangunan yang diterima oleh Tergugat, Penggugat dan Tergugat masing-masing memperlihatkan buku catatannya. Yang paling lama disepakati adalah harga kusen karena menurut Penggugat, kualitas kusenya bagus, tetapi menurut Tergugat kualitasnya tidak bagus. Total harga bahan bangunan yang diterima oleh Tergugat dan disepakati oleh kedua belah pihak adalah Rp118.425.000,00 (seratus delapan belas juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa tanggal kesepakatan tersebut adalah tanggal 16 Oktober 2020;
- Bahwa yang bertanda tangan dalam kesepakatan tersebut adalah Babinsa atas nama Mattoreang, Binmas atas nama Basir, Sekretaris Lurah yaitu saksi sendiri, Kepala Lingkungan atas nama Mansyur Dg. Sibali, Ali Samaji (suami Tergugat), Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa surat kesepakatan yang saksi buat saat itu hanya 1 (satu) tetapi beberapa rangkap dan redaksinya sama;
- Bahwa surat Kesepakatan tersebut hanya 1 (satu) yang memakai materai;

Halaman 14 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm

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 di dalam berita acara kesepakatan yang saksi buat nilainya Rp258.425.000,00 (dua ratus lima puluh delapan juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah) namun uang yang diambil oleh Tergugat sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) tetapi yang sudah dibayar oleh Tergugat baru Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tahu yang menyerahkan uang sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) tersebut adalah Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa uang sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) adalah uang pembayaran yang diakui diterima oleh Penggugat dari Tergugat dan mereka menyepakatinya;
- Bahwa uang sejumlah Rp 30.000.000,00 adalah total uang pembayaran yang telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan disepakati oleh kedua belah pihak;
- Bahwa sepengetahuan saksi, sisanya belum dibayar sampai sekarang. Pada saat itu kami tidak mencantumkan berapa lama waktu untuk pelunasannya karena saat itu Tergugat tidak mau menandatangani kesepakatan dengan alasan Tergugat tidak menyanggupi tentang jangka waktu pelunasannya;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang somasi tersebut karena saksi pernah melihat somasi tersebut di kantor kelurahan pada tahun 2022;
- Bahwa Saksi diperlihatkan bukti surat (P - 1) berupa Fotokopi Kesepakatan Hasil Pertemuan antara Hj. Haryanti (Penggugat) dan Risma Malini (Tergugat) tertanggal 16 Oktober 2020 dan bukti surat (T - 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G, 11H, 11I, 11J, 11K, 11L) berupa Fotokopi daftar bahan bangunan yang masuk yang merupakan catatan dari Tergugat, menurut Saksi sebelumnya sudah pernah melihat bukti surat tersebut sebelumnya tetapi saksi tidak mengetahui dengan jelas siapakah pemilik catatan tersebut;
- Bahwa nilai barang sama tetapi harga yang biasa berbeda dari Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setelah Penggugat datang melapor ke kantor kelurahan, saksi melihat lokasi pembangunan rumah milik Tergugat pada tahun 2022 ini sebelum lebaran haji;
- Bahwa lokasi rumah yang dibangun oleh Tergugat tersebut berada di Samata;
- Bahwa yang memberitahu saksi kalau ada rumah yang dibangun oleh Tergugat adalah Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah yang dibangun oleh Tergugat tersebut ada kaitannya dengan Penggugat karena Penggugat menyatakan bahwa

Halaman 15 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Penggugat sudah memasukkan banyak material bahan bangunan ke rumah yang dibangun oleh Tergugat tersebut;

- Bahwa Saksi pernah menanyakan kepada Tergugat pada waktu mediasi, apakah benar Tergugat diberikan bahan bangunan oleh Penggugat dan Tergugat membenarkannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Penggugat memberikan uang kepada Tergugat karena Saksi tidak pernah menanyakan hal tersebut;
- Bahwa pada waktu itu Saksi sudah menanyakan tentang kesepakatan pemberian uang, tetapi katanya tidak ada;
- Bahwa awalnya saksi tidak mengetahui hal tersebut, tetapi akhirnya Penggugat menceritakan bahwa ada rumah yang mau diperjualbelikan oleh kedua belah pihak dan hal itu diakui juga oleh Tergugat;
- Bahwa rumah yang mau dijual tersebut letaknya sebelum masuk Perumahan Baruga Samata;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada harga yang disepakati oleh kedua belah pihak atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah rumah tersebut sudah lunas dibayar oleh Penggugat atau belum dan saksi juga tidak mengetahui bagaimana proses pembayarannya;
- Bahwa setahu Saksi antara rumah yang mau dijual dengan uang yang diberikah oleh Penggugat kepada Tergugat dan bahan bangunan yang diserahkan Saksi tidak mengarah ke sana, hanya fokus ke hutang-piutang antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pada waktu pertemuan kedua ada bukti penyerahan uang Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juga rupiah) berupa transferan dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat beberapa kali mentransfer uang tersebut kepada Tergugat tetapi saksi sudah lupa berapa kali transfer;
- Bahwa pada waktu pertemuan kedua semua pihak rela menerima kesepakatan tersebut;
- Bahwa pada saat pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat di kantor Kelurahan tidak ada ancaman atau tekanan dari saksi untuk menerima kesepakatan tersebut, malahan saat itu saksi yang sepertinya ditekan dengan diperlihatkan oleh suami Tergugat berupa foto bupati, foto Irman Yasin Limpo bersama suami Tergugat;
- Bahwa pada waktu pertemuan tersebut Penggugat kontrak rumah di daerah Samata dengan alasan mau melihat bangunan dari Tergugat;

Halaman 16 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa nilai kontrakan Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat kontrak rumah sebelum pertemuan atau setelah pertemuan;
- Bahwa pada saat pertemuan tersebut suami Tergugat juga sempat dimintai keterangannya;
- Bahwa pada saat pertemuan suami Tergugat mengakui dan membenarkan uang dan bahan bangunan tersebut karena setelah suami istri (Tergugat dan suaminya) tersebut sepakat, baru kemudian saksi menuangkan ke dalam surat kesepakatan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat dan suaminya sebelum mediasi di kantor kelurahan;
- Bahwa Saksi mengenal Kepala Lingkungan;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa suami Tergugat adalah anggota DPRD Provinsi berdasarkan informasi dari bapak Taufik (anggota DPRD juga). Saat itu bapak Taufik yang menelpon dan mampir ke kantor kelurahan untuk menemui saksi;
- Bahwa Saksi pernah melihat nota bahan bangunan dari Penggugat dengan nilai uang sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui nilai uang sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) karena Penggugat membawa buku rekeningnya dan sudah dicocokkan dengan catatan Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi buku tabungan yang diperlihatkan oleh Penggugat hanya 1 (satu) buah dan secara tunai yang ada catatannya dan bukti buku berwarna biru;
- Bahwa pada saat pertemuan nilai uang sejumlah Rp140.000.000.00 (seratus empat puluh juta rupiah) sudah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat serta suami Tergugat;
- Bahwa pada saat pertemuan disepakati jenis bahan bangunan sama tetapi harganya yang berbeda dan setelah disepakati barulah dituangkan ke surat kesepakatan tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat pernah menggadaikan mobilnya untuk memberikan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat karena saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat berupa tanda terima gadai dari pegadaian;
- Bahwa Saksi diperlihatkan tanda terima gadai dari pegadaian oleh Penggugat di pertemuan kedua;

Halaman 17 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) diangsur atau tidak. Saat itu Penggugat hanya berkata mau menebus mobilnya di pegadaian;
- Bahwa setahu Saksi mobil yang di pegadaian tersebut belum lunas;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membayar bunganya setiap bulan;
- Bahwa pada saat pertemuan di Kantor Kelurahan Penggugat meminta uang Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat karena mobilnya tersebut sudah jatuh tempo dan mau dilelang tetapi saat itu Tergugat berkata kalau ia tidak mempunyai uang;
- Bahwa selain saksi-saksi yang bertanda tangan, ada tetangga Tergugat yang juga mengetahui tentang masalah ini karena saksi pernah bertanya kepada tetangga Tergugat dan ia mengetahuinya;
- Bahwa Saksi tahu Taufik yang anggota DPRD dan dia juga mengetahui permasalahan ini, tetapi setelah saksi menyampaikan tentang masalah yang sebenarnya, barulah dia mengetahuinya. Awalnya dia mengira masalah IMB rumah yang sedang dibangun oleh Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat pernah meminta tolong kepada Taufik yang merupakan rekan suami Tergugat yaitu meminta uang Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk penebusan mobilnya;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut dari Tergugat dan Taufik juga menelpon saksi dan saksi juga meminta tolong kepada Taufik agar dimediasi dan Taufik berjanji datang setelah lebaran haji;
- Bahwa Saksi pernah mendengar kalau Penggugat pernah memberikan uang untuk pembelian sapi kepada Tergugat pada waktu anak Tergugat mau menikah;
- Bahwa Saksi mengetahuinya pada waktu saksi mediasi untuk kedua kalinya;
- Bahwa uang senilai Rp140.000.000,00 adalah nilai yang disepakati pada waktu mediasi, tetapi saksi tidak mengetahui apakah nilai pembelian sapi juga termasuk atau tidak;
- Bahwa Saksi pernah mendengar informasi bahwa Penggugat pernah datang ke tempat rumah yang dibangun oleh Tergugat dan saat itu Tergugat melakukan intervensi secara kekerasan dimana Penggugat diseret oleh 4 (empat) orang suruhan dari Tergugat. Saat itu saksi menelpon pak Haji Burhan, Kepala Lingkungan juga ada, lalu diarahkan ke kantor Lurah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Basir selaku aparat kepolisian dan Babin Kamtibmas di Kelurahan Samata mengetahui kejadian tersebut atau tidak;

Halaman 18 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm

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 atas peristiwa itu Binmas saat itu tidak ada, tetapi Kepala Lingkungan mengarahkan supaya ke kantor Lurah untuk diselesaikan;
- Bahwa setelah terjadi kesepakatan, tidak ada perjanjian tertulis tentang Penggugat jangan dulu memasukkan material sebelum pembayaran dilunasi dan Saksi sudah menyampaikan agar sebelum pelunasan, jangan dulu diselesaikan pembangunannya dan waktu itu Tergugat menyetujuinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi, alasan Tergugat tidak mau mencantumkan jangka waktu pelunasan karena katanya Tergugat belum mengetahui kapan bisa melunasi;
- Bahwa setahu Saksi uang senilai Rp30.000.000,00 diberikan Tergugat kepada Penggugat sebelum terjadi kesepakatan;
- Bahwa pada saat pertemuan nilai sebesar Rp258.425.000,00 (dua ratus lima puluh delapan juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah) disepakati dan diiyakan oleh Tergugat;
- Bahwa sebelum saksi membuat kesepakatan, saksi pernah bertanya kepada Tergugat, mengapa Tergugat sampai tidak melakukan pembayaran kepada Penggugat dan katanya, Tergugat belum mempunyai uang. Tetapi karena Penggugat sudah mendesak dan berulang kali datang ke kantor, sehingga kami memediasi kedua belah pihak;
- Bahwa pada saat kesepakatan terjadi, ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat bahwa pembangunan rumah tidak akan dilanjutkan sebelum Tergugat melunasi hutangnya kepada Penggugat dan selama 1 (satu) tahun memang benar tidak dilakukan pembangunan, tetapi kemudian dilanjutkan kembali, dan sekarang saksi tidak melihat pembangunan karena sudah tergembok dari luar;
- Bahwa wilayah tersebut memang tempat saksi sering lewat dan saksi lihat memang ada bangunan 3 (tiga) lantai;
- Bahwa Saksi kurang tahu apakah memang Tergugat yang membangun bangunan 3 (tiga) lantai tersebut atau bukan, tetapi menurut Penggugat, yang memasukkan material bahan bangunan adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat P-1 dan T-1 yang merupakan berita acara kesepakatan hasil pertemuan yang dibuat dikantor Kelurahan dan kedua bukti surat tersebut dikeluarkan oleh kelurahan dan dua-duanya asli karena saksi stempel;
- Bahwa Saksi pernah mengetahui terkait adanya laporan polisi;
- Bahwa setahu Saksi kesepakatan lebih dulu dibanding laporan polisi;

Halaman 19 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm

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 biasanya kami memang menyampaikan bahwa kalau tidak ada penyelesaian atau kesepakatan, disarankan untuk diselesaikan ke kepolisian;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya kesepakatan jual-beli rumah di pertemuan kedua. Pada pertemuan pertama, mereka berdebat dan berkeluh kesah. Kemudian kami meminta bukti dan mereka menyerahkan sejumlah bukti;
- Bahwa dalam kesepakatan memang tidak dicantumkan alasan adanya jual-beli rumah sehingga Penggugat menyerahkan sejumlah uang dan bahan bangunan karena saat itu Penggugat dan Tergugat hanya menjelaskan menyangkut uang dan bahan bangunan, memang mereka tidak menyampaikan untuk jual beli rumah;
- Bahwa pada saat pertemuan di Kantor Kelurahan saksi tidak pernah mendengar kalau alasannya berawal dari jual beli rumah dengan perjanjian uang tunai dan bahan bangunan oleh karena Penggugat dan Tergugat tidak menyampaikannya sehingga kami tidak mencantumkan dalam kesepakatan tersebut dan pada saat itu ada keluh kesah dari kedua belah pihak dan hanya hutang piutang masalah uang dan bahan bangunan;
- Bahwa pada waktu pertemuan Penggugat dan Tergugat masing-masing menghitung jumlah nota secara keseluruhan dan saksi ikut mencatat berapa yang mereka setuju;
- Bahwa pada waktu itu Tergugat juga menyerahkan bukti;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat (T – 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G, 11H, 11I, 11J, 11K, 11L) berupa Fotokopi daftar bahan bangunan;
- Bahwa pada saat itu Penggugat membawa catatan berupa nota bahan bangunan;
- Bahwa Saksi selaku staf kelurahan memang pernah datang ke sana bersama Binmas untuk menyarankan agar pembangunan rumah milik Tergugat tersebut dihentikan dulu berdasarkan laporan dari Penggugat dan saat itu Binmas yang membacakan kesepakatan tersebut;
- Bahwa alasan Saksi bersama Binmas ketempat pembangunan rumah Tergugat untuk menyarankan agar menghentikan pembangunan rumah karena ada laporan dari Penggugat kalau Tergugat melanjutkan pembangunannya, sedangkan sebelumnya ada kesepakatan kedua belah pihak kalau pembangunan tidak akan dilanjutkan sebelum hutang dilunasi oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi datang ke sana pada tahun 2022;
- Bahwa pada saat itu Penggugat datang lagi ke kantor kelurahan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, rumah yang dibangun oleh Tergugat tersebut tidak memiliki IMB karena pada tahun 2020 saksi sempat menanyakan dan

Halaman 20 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm

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)



katanya tidak ada IMB. Sehingga saat itu saksi menyarankan agar kalau ada IMB tolong dipasang dan sampai sekarang saksi tidak melihat ada IMB yang terpasang;

- Bahwa sepengetahuan saksi, tidak ada izin pembuatan IMB-nya yang masuk ke kantor kelurahan;
- Bahwa Saksi meminta saran ke anggota dewan meskipun atasan saksi adalah Lurah karena di daerah kami biasanya seperti itu, kami berkonsultasi dengan anggota dewan;
- Bahwa bangunan rumah Tergugat ada 3 (tiga) lantai dan menurut Saksi kalau melihat bangunannya, tidak semua bahan bangunan tersebut disuplay oleh Penggugat;
- Bahwa pada saat pertemuan foto-foto bangunan di kantor kelurahan tidak diperlihatkan;
- Bahwa pada saat pertemuan tidak ada keluarga Penggugat yang menghadiri pertemuan tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui pada waktu terjadi perdebatan antara Penggugat dan Tergugat bahwa sepanjang tahun 2019 Tergugat tinggal di rumah yang akan dibeli;
- Bahwa hal tersebut tidak dimasukkan di kesepakatan karena Tergugat tidak keberatan dan memang tidak disampaikan pada saat itu;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bahan bangunan yang dimasukkan oleh Penggugat;
- Bahwa pada saat saksi datang ke bangunan yang sedang dibangun oleh Tergugat Saksi hanya menyarankan penghentian pembangunan karena sudah ada kesepakatan lisan yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bahan bangunan yang dimasukkan oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, bangunannya sudah tertutup (ada atapnya), jadi tidaknya saksi tidak mengetahui dengan jelas karena ada pagar tinggi yang menutupi bangunan dari luar;
- Bahwa Saksi juga tidak tahu mengetahui apakah IMB-nya sudah ada atau belum karena tidak ada permohonan IMB ataupun tembusannya yang masuk ke kantor kelurahan;
- Bahwa Pada saat pertemuan disepakati bahwa Tergugat tidak akan melanjutkan pembangunan sebelum hutang dilunasi oleh Tergugat;



- Bahwa terkait dengan kesepakatan lisan tersebut Saksi mengetahuinya oleh karena saksi mendengarnya sendiri, tetapi tidak dituangkan secara tertulis dalam kesepakatan karena Tergugat tidak mau bertanda tangan kalau tertulis;
- Bahwa pada waktu saksi dan Binmas datang ke lokasi yang dibangun oleh Tergugat, kami menyampaikan agar Tergugat datang ke kantor kelurahan karena Penggugat keberatan, tetapi ternyata Tergugat tidak datang. Dan anggota dewan yang bernama Taufik (rekan suami Tergugat) juga sebelumnya berjanji mau membantu mediasi tetapi ternyata tidak pernah juga datang ke kantor kelurahan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas Penggugat menanggapi bahwa Surat pengakuan yang dibuat di Kantor kelurahan, disepakati nanti setelah lunas baru dilanjutkan pembangunan, bahwa Penggugat tidak pernah tinggal di rumahnya Tergugat, justru Tergugat sendiri yang tinggal di sana, dan atas keterangan Saksi Penggugat membenarkannya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas Tergugat menyatakan bahwa tidak ada kesepakatan lisan bahwa pembangunan dihentikan sebelum hutang saya lunas. Dan mengenai isi kesepakatan adalah benar;

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

1. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Hasil Pertemuan yang dibuat di Kantor Kelurahan Samata pada hari Jum'at tanggal 16 Oktober 2020, diberi tanda (T - 1);
2. Fotokopi Rekening koran yang dikeluarkan Bank Maluku Malut Cabang Ternate berupa transfer uang ke nomor rekening 0020252010173595, diberi tanda (T - 2);
3. Fotokopi Struk ATM BNI tertanggal 24/03/22 yang terletak di Kantor Walikota Ternate berupa transfer dari rekening atas nama Risma Malini (Tergugat) ke nomor rekening 025201017359500 atas nama Hariyanti (Penggugat) sebesar Rp5.000.000,00 dan rekening koran atas nama Risma Malini (Tergugat) dengan No. Rekening : 0503626414, diberi tanda (T - 3);
4. Fotokopi Aktivasi Rekening Bank Maluku Malut Cabang Ternate dan mutasi rekening milik Muhammad Ali Sangaji (suami Tergugat) berupa transfer ke No. Rekening: 00202520101735950 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), diberi tanda (T - 4);
5. Fotokopi Struk ATM BNI tertanggal 24/06/22 yang terletak di Kantor BNI KCU Ternate 2 berupa transfer dari rekening BNI atas nama Asril Samalagi (teman dari Muhammad Ali Sangaji (suami Tergugat) ke nomor rekening 025201017359500



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Hariyanti (Penggugat) sebesar Rp3.000.000,00 dan rekening koran atas nama Arsil Samalagi dengan No. Rekening: 1400916781, diberi tanda (T - 5);

6. Fotokopi Struk ATM BNI tertanggal 08/07/22 berupa transfer dari rekening atas nama Muhammad Ali Sangadji (suami Tergugat) ke nomor rekening 025201017359500 atas nama Hariyanti (Penggugat) sebesar Rp5.000.000,00, diberi tanda (T - 6);
7. Fotokopi Struk ATM berupa transfer ke nomor rekening 025201017359500 atas nama Hariyanti (Penggugat) sebesar Rp3.000.000,00, diberi tanda (T - 7);
8. Fotokopi Rekening Koran Bank Maluku Utara atas nama Muhammad Ali Sangadji, diberi tanda (T - 8);
9. Fotokopi Rekening Koran Bank Maluku Utara atas nama Muhammad Ali Sangadji, diberi tanda (T - 9);
10. Fotokopi Undangan Klarifikasi dari Polres Gowa dengan Nomor B/1174/VII/2022/Reskrim tertanggal 5 Juli 2022 untuk Sdr. Rismawati (Tergugat), diberi tanda (T - 10A);
11. Fotokopi Undangan Klarifikasi dari Polres Gowa dengan Nomor B/1175/VII/2022/Reskrim tertanggal 5 Juli 2022 untuk Sdr. Ali Samaji (suami Tergugat), diberi tanda (T - 10B);
12. Fotokopi Daftar bahan bangunan yang masuk, diberi tanda (T - 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G, 11H, 11I, 11J, 11K, 11L);
13. Fotokopi Catatan Pembayaran Hutang tanggal 22 Juli 2020 sebesar Rp10.000.000,00 dan tanggal 6 Agustus 2020 sebesar Rp10.000.000,00, diberi tanda (T - 12);

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti (T - 2), (T - 3), (T - 4), (T - 5), (T - 6), (T - 7), (T - 8), (T - 9), (T - 10A), (T - 10B), (T - 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G, 11H, 11I, 11J, 11K, 11L), dan (T-12) berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat juga mengajukan alat bukti saksi di bawah sumpah antara lain:

Halaman 23 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Keterangan saksi Ahmad Hary:

- Bahwa Saksi mengerti permasalahan Penggugat dengan Tergugat yang awalnya Penggugat datang ke rumah saksi dan mendengar informasi bahwa rumah Tergugat mau dijual, lalu Penggugat menghubungi Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi antara Penggugat dengan Tergugat tidak saling kenal;
- Bahwa Saksi tahu rumah Tergugat yang mau dijual tersebut terletak di Kelurahan Samata, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa;
- Bahwa Saksi tahu harga rumah yang mau dijual sebesar 1 milyar tetapi Penggugat meminta kurang menjadi Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tahu Ali Samaji adalah suami Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak hadir pada waktu Penggugat datang ke rumah Tergugat, saksi hanya mendengar ceritanya;
- Bahwa setahu Saksi tawar-menawar rumah tersebut terjadi pada tahun 2018;
- Bahwa harga rumah sebesar Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) tersebut belum lunas;
- Bahwa Saksi tahu pembayaran harga rumah adalah dicicil, tetapi menunggak-nunggak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa kesepakatan pembayaran perbulan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa lama dicicilnya;
- Bahwa Saksi tahu sekarang Tergugat berhenti mencicil;
- Bahwa Saksi lupa kapan cicilannya berhenti;
- Bahwa seingat saksi, sudah ada 200 (dua ratus) juta lebih dari Penggugat yang terdiri dari uang tunai dan bahan bangunan;
- Bahwa Saksi tahu bahan bangunan yang sudah dimasukkan oleh Penggugat adalah bambu, semen, kusen, besi, lubang angin, batu merah;
- Bahwa Saksi tahu bahan bangunan tersebut adalah untuk pembangunan ruko milik Ali Samaji suami Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat harus memasukkan bahan bangunan ke ruko milik suami Tergugat karena ada kesepakatan mereka sebelumnya bahwa pembayaran dilakukan secara tunai dan bahan bangunan;
- Bahwa Saksi tahu kesepakatan tersebut tidak ada secara tertulis, saksi juga tidak pernah melihat kesepakatan tersebut;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan oleh Tergugat nota bahan bangunan tersebut;
- Bahwa Saksi tahu kalau ada bahan bangunan yang masuk, biasanya diterima oleh pekerja yang tinggal di depan ruko tersebut;

Halaman 24 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu setiap ada bahan bangunan masuk, tidak ada tanda terima;
- Bahwa Saksi pernah menerima langsung bahan bangunan yang masuk yaitu batu merah;
- Bahwa saat itu tidak ada notanya. Saksi hanya bertanya kepada sopirnya dan katanya 10.000 biji batu merah dan harganya Rp.800,00 perbiji;
- Bahwa selain batu merah, tidak ada lagi bahan bangunan lain yang pernah saksi terima langsung;
- Bahwa batu merah yang saksi terima adalah batu merah yang ketiga kalinya masuk;
- Bahwa Saksi tahu rukoyang dibangun Tergugat tersebut ada 3 (tiga) lantai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah 10.000 biji batu merah sudah cukup untuk 3 lantai ruko atau belum;
- Bahwa Saks tahu batu merah tersebut berasal dari Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau asalnya dari Penggugat berdasarkan informasi sopirnya;
- Bahwa kalau ada batu merah masuk, saksi langsung ke rumah Tergugat untuk memberitahu Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat yang mencatat kalau ada bahan bangunan yang masuk;
- Bahwa Tergugat mencatat berdasarkan pemberitahuan saksi;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat berhenti memasukkan bahan bangunan karena batu merah yang dimasukkan tidak cukup;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau batu merah yang dimasukkan oleh Penggugat tidak cukup dari informasi saksi Mustafa Dg. Nyonri karena dia yang menghitungnya dan katanya hanya 8.500 biji, bukan 10.000 biji seperti kata sopir Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah rumah yang mau dijual sudah pernah ditempati oleh Penggugat atau belum;
- Bahwa yang menguasai rumah tersebut sekarang adalah Tergugat;
- Bahwa biasanya Penggugat datang dari Je'nepono dan menginap di sana sekitar 3 (tiga) hari;
- Bahwa sepengetahuan saksi, alasannya sehingga pengiriman bahan bangunan dari Penggugat dihentikan hanya karena batu merah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu terkait dengan uang dan bahan bangunanyang masuk menurut Penggugat mau dilunasi pembelian rumah tersebut;
- Bahwa sampai saat ini harga rumah belum dilunasi Penggugat;

Halaman 25 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm

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 sepengetahuan saksi, suami Tergugat sudah pernah membayar uang milik Penggugat dengan cara mentransfer;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa total bahan bangunan yang sudah dimasukkan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu suami Tergugat sudah transfer uang kepada Penggugat karena Tergugat pernah cerita kepada saksi;
- Bahwa Saksi tahu yang sudah dibayar Tergugat sudah hampir 90 juta;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa total uang tunai yang sudah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat karena Tergugat hanya menyampaikan kepada saksi kalau Penggugat pernah memberikannya uang sebesar Rp5.000.000,00, Rp10.000.000,00, Rp3.000.000,00;
- Bahwa Saksi pernah mendengar kalau Penggugat dan Tergugat dipertemukan di kantor kelurahan;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat dipertemukan di kantor kelurahan untuk persetujuan pembayaran dari suami Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa yang mau dibayar oleh suami Tergugat kepada Penggugat, tetapi setahu saksi, pembayarannya juga dicicil;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat hasil kesepakatan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar apa hasil kesepakatannya;
- Bahwa Saksi tahu yang bertanda tangan di kesepakatan adalah Tergugat dan suami Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti transferan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa kali suami Tergugat transfer uang ke Penggugat, tetapi sepengetahuan saksi, totalnya hampir 90 (sembilan puluh) juta rupiah;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Asril Samalagi;
- Bahwa terkait dengan masalah bahan bangunan yang dihentikan setahu Saksi pembangunan ruko tetap dilanjutkan, bahan bangunan tetap berlanjut;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari Tergugat bahwa Penggugat membeli rumah Tergugat dengan bahan bangunan;
- Bahwa Saksi tahu ada bahan bangunan yang rusak dan tidak bisa dipakai yaitu lubang angin;
- Bahwa setahu Saksi sudah banyak bahan bangunan yang masuk sedangkan hanya sedikit yang dibutuhkan, bambu juga sudah rusak karena kena air hujan;
- Bahwa terhadap batu merah hanya 8.500 biji, sedangkan dilaporkan 10.000 biji, Saksi tidak pernah menyampaikan kepada Penggugat agar dicukupkan;

Halaman 26 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm

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 Saksi tidak pernah mendengar Tergugat atau suami Tergugat menyampaikan kepada Penggugat agar dicukupkan;
- Bahwa setelah kejadian batu merah yang tidak cukup, besoknya ada lubang angin yang masuk, tetapi saksi tidak ingat berapa jumlahnya;
- Bahwa Saksi tidak menyaksikan langsung pada waktu lubang angin masuk;
- Bahwa pada waktu pertama kali Penggugat memasukkan bahan bangunan, sudah ada pondasi dan tiangnya itu ruko, kemudian masuk batu merah;
- Bahwa setelah terhenti pemasukan material, proses pembangunan masih berlanjut;
- Bahwa yang melanjutkan adalah suami Tergugat, dia yang membeli bahan bangunan tersebut pembangunannya dilanjutkan karena takut bangunannya rusak;
- Bahwa Saksi sudah lama mengenal Tergugat;
- Bahwa Saksi diberikan amanah untuk mengawas di lokasi ruko Tergugat sejak tahun 2018;
- Bahwa pada saat batu merah masuk kondisi bangunan sudah ada cakar ayam, pondasi dan tiang tetapi bangunan (pasangan batu) belum ada, timbunan juga sudah ada;
- Bahwa yang saksi ketahui hanya batu merah;
- Bahwa mengenai bahan bangunan yang lain, hanya tukang yang menyampaikan kepada saksi keesokan harinya bahwa kemarin ada bahan bangunan misalnya semen yang masuk dari Penggugat;
- Bahwa pada waktu itu hanya 1 kali Saksi bertanya dan hanya Saksi seorang diri yang menjadi pengawas di tempat itu;
- Bahwa Saksi mengawasi pembangunan rumah itu setiap hari;
- Bahwa Saksi mengatakan hanya melihat 1 (satu) kali karena biasanya bahan bangunan dari Penggugat masuknya di malam hari;
- Bahwa kalau ada bahan bangunan masuk, yang konfirmasi adalah tukang;
- Bahwa Saksi tidak ada di situ pada malam hari;
- Bahwa Saksi tahu bahan bangunan diantar setiap malam bahkan di subuh hari;
- Bahwa Saksi tahu bahan bangunan tidak pernah diantar di pagi hari, siang ataupun sore hari;
- Bahwa untuk batu merah saat itu bahan bangunan masuk menjelang magrib dan saksi masih ada;
- Bahwa Saksi pernah bertanya, apakah ada semen yang masuk;

Halaman 27 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm

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 Saksi tahu suami Tergugat pernah memberikan uang senilai 90 juta rupiah kepada Penggugat karena diberi tahu Tergugat;
- Bahwa pada waktu itu Saksi hanya disampaikan dan tidak melihat bukti transfer;
- Bahwa diberitahu hanya 1 kali dan Saksi tidak ingat kapan saksi diberitahu oleh Tergugat;
- Bahwa setelah mediasi di kantor kelurahan, saksi diberitahu kalau suami Tergugat pernah mentransfer uang kepada Penggugat sebanyak hampir 90 juta rupiah;
- Bahwa Saksi pernah mendengar informasi dari Tergugat dan Penggugat sepakat kalau bahan bangunan sudah masuk semua baru terjadi kesepakatan jual beli rumah dan Saksi diberitahukan hal tersebut pada tahun 2018;
- Bahwa tugas saksi sebagai pengawas adalah kalau ada bahan bangunan yang masuk, saksi konfirmasi ke Tergugat, baik kekurangan ataupun kelebihan bahan saksi memberitahu Tergugat dan kalau bahan kurang, menelpon ke suami Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau ada kekurangan atau kelebihan karena saksi bertanya kepada tukang;
- Bahwa bahan bangunan dari Penggugat yang masuk ke ruko milik Tergugat tersebut adalah batu merah 3 (tiga) kali, semen 1 (satu) kali, kusen dan besi;
- Bahwa semuanya digunakan untuk membangun ruko tersebut;
- Bahwa Saksi mau menerima bahan bangunan tersebut meskipun tidak ada nota karena keluarga, jadi hanya bermodal kepercayaan;
- Bahwa Tergugat tidak meminta penambahan bahan tetapi menyampaikan kepada Penggugat;
- Bahwa tidak ada permintaan dari saksi atau Tergugat, Penggugat berinisiatif sendiri;
- Bahwa tidak ada perjanjian tertulis tentang jual beli rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu kesepakatan jual beli rumah yaitu Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) uang tunai dan Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk bahan bangunan;
- Bahwa sampai sekarang Penggugat dan Tergugat tidak melanjutkan kesepakatan tersebut karena bahan bangunan dari Penggugat tersendat dan batu merahnya tidak cukup;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa sampai terjadi seperti ini;
- Bahwa pengiriman bahan bangunan yang terakhir dari Penggugat adalah lubang angin;

Halaman 28 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm

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 ketepatan 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 saat itu sudah ada lantai 2;
- Bahwa selama distribusi barang untuk pembangunan, selain Penggugat, ada orang lain yang menyuplai barang yaitu suami Tergugat, kalau misalnya barangnya lambat masuk;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena saksi pernah melihat pak Ali membeli semen;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat tidak pernah mencatat di lokasi penerimaan barang;
- Bahwa catatan tersebut Tergugat hanya berdasarkan informasi dari saksi;
- Bahwa pekerjaan suami Tergugat adalah Anggota DPRD Provinsi di Ambon dan masih aktif sampai sekarang;
- Bahwa bahan bangunan tersebut dari Penggugat karena Penggugat memiliki pabrik batu merah di Je'nepono;
- Bahwa Saksi tahu bahan bangunannya dari Kabupaten Jeneponto;
- Bahwa Saksi diperlihatkan bukti surat (T – 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G, 11H, 11I, 11J, 11K, 11L) bahwa terhadap bukti tersebut Saksi tidak pernah melihat catatan Tergugat tersebut;
- Bahwa semua nilai rupiah yang dicatat oleh Tergugat tersebut adalah informasi dari saksi karena tidak ada notanya;
- Bahwa Saksi pernah mendengar tentang laporan polisi, dimana yang dilapor adalah Tergugat dalam kasus penipuan oleh Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi dikatakan penipuan karena Tergugat tidak membayar uang milik Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi sisa hutang Tergugat kepada Penggugat sekarang hampir 200 (dua ratus) juta rupiah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa banyak yang sudah dibayar dan yang belum dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa nama tukang yang biasa menerima bahan bangunan tersebut adalah Dg. Lewa, tinggal di depan ruko tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak mengakui kalau jumlah batu merahnya kurang;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari Penggugat kalau dia sudah membayar uang muka (DO) bahan bangunan sebanyak 1 milyar sehingga suami Tergugat berani mengambil tukang;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat yang mau membeli rumah milik Tergugat;

Halaman 29 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa pembangunan ruko dilanjutkan meskipun ada kesepakatan di kantor kelurahan kalau tidak boleh melanjutkan pembangunan sebelum hutang dilunasi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa semua bahan bangunan yang masuk diorder oleh suami Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas Tergugat membenarkannya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas Penggugat menanggapi bahwa keterangan dari saksi tersebut adalah ada yang benar dan ada yang salah. Bahwa yang salah adalah banyak bahan bangunan yang Penggugat masukkan, tetapi saksi tidak mengetahuinya sedangkan saksi adalah pengawas;

Keterangan Saksi Mustafa Dg Nyori:

- Bahwa tidak kenal dengan Penggugat, tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah maupun semenda dengan Penggugat dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat. Saksi menyatakan kenal dengan Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah maupun semenda dengan Tergugat dan Saksi pernah bekerja di rumah yang dibangun oleh Tergugat;
- Bahwa yang dibangun oleh Tergugat adalah rumah 3 (tiga) lantai;
- Bahwa Saksi tahu pemilik rumah yang dibangun adalah suami Tergugat;
- Bahwa yang menyuruh saksi bekerja di rumah tersebut adalah Tergugat dan suami Tergugat;
- Bahwa Saksi bekerja di rumah tersebut pada tahun 2019;
- Bahwa rumah tersebut berada di Samata, Kabupaten Gowa;
- Bahwa dalam pembangunan rumah tersebut, Saksi mengerjakan di bagian pemasangan bata;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membuat pondasi dan tiang karena bukan saksi;
- Bahwa Saksi mulai kerja di lantai 2;
- Bahwa sepengetahuan saksi, yang memasukkan batu merah untuk pembangunan rumah tersebut hanya Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut dari Tergugat;
- Bahwa Saksi diberitahu pada waktu saksi makan siang di rumah Tergugat dan Tergugat memberitahu saksi bahwa akan ada batu merah yang mau masuk dari Penggugat dan Saksi hanya diberitahu Cuma satu kali;

Halaman 30 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm

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 batu merah yang saat itu dimasukkan oleh Penggugat menurut sopirnya ada 10.000 biji tetapi setelah dihitung, ternyata tidak cukup 10.000 biji;
- Bahwa yang menghitung batu merah yang masuk tersebut adalah saksi dan teman-teman yang lain;
- Bahwa setahu Saksi batu merahnya berasal dari Penggugat, sedangkan rumah yang sedang dibangun adalah milik Tergugat dan suaminya karena Tergugat membeli batu merah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga batu merah tersebut karena tidak ada notanya, tetapi kalau di kampung saksi harganya Rp.500,00 perbiji;
- Bahwa sepengetahuan saksi, semen, besi dan lubang angin juga berasal dari Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau semen, besi dan lubang angin juga berasal dari Penggugat karena informasi dari teman-teman pekerja;
- Bahwa masalah lainnya yang saksi ketahui yaitu harga kusen. Katanya, harga dari Penggugat adalah Rp250.000,00 sedangkan kalau di luar, saksi bisa memperoleh hanya dengan harga Rp85.000,00;
- Bahwa menurut Saksi kusen dengan harga Rp.250.000,-(dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan yang harganya Rp.85.000,00 (delapan puluh lima ribu rupiah) bahannya sama;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar tentang jual beli rumah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait mediasi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang laporan polisi;
- Bahwa yang mencatat bahan bangunan yang masuk adalah Tergugat dan Tergugat tidak setiap hari berada ditempat bangunan;
- Bahwa yang memberitahu harganya kepada saksi adalah suami Tergugat;
- Bahwa sampai sekarang rumahnya belum jadi sekarang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa belum jadi, mungkin dananya kurang;
- Bahwa yang gaji saksi ketika menjadi tukang sudah lunas;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa bahan bangunan bisa berhenti masuk;
- Bahwa Saksi merupakan tukang kedua yang mengerjakan rumah Tergugat tersebut;
- Bahwa yang menjadi tukang pertama adalah Suwardi;
- Bahwa selama saksi bekerja di sana, saksi hanya mengetahui kalau batu merah berasal dari Penggugat, selain itu dari suami Tergugat;

Halaman 31 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batu merah yang dipakai untuk membangun lantai 1 sampai 3 tidak semuanya berasal dari Penggugat, ada tambahan dari tempat lain;
- Bahwa terakhir kali saksi berhenti bekerja di situ pada saat korona;
- Bahwa setahu Saksi batu merah yang dikirim oleh Penggugat tersebut untuk peruntukan lantai 2 (dua);
- Bahwa Saksi yang mengerjakan lantai 3 juga;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana asalnya batu merah untuk peruntukan lantai 3 tersebut;
- Bahwa selama bekerja di rumah Tergugat setahunya Saksi hanya 1 kali Penggugat mengirim batu merah;
- Bahwa selama Saksi bekerja di situ, hanya 1 kali dari Penggugat;
- Bahwa Saksi bekerja di situ hanya 3 (tiga) bulan tetapi tidak tiap hari;
- Bahwa Saksi tahu yang bekerja memasang bata ada 4 (empat) orang;
- Bahwa jam kerjanya adalah pukul 08.00 – 16-30 Wita;
- Bahwa selain batu merah, bahan bangunan lain yang pernah saksi terima pada waktu bekerja di sana adalah kusen;
- Bahwa pada waktu kusen datang, saksi kesatu yaitu Ahmad Hary juga ada;
- Bahwa pada waktu itu kusen datang pada sore hari;
- Bahwa Saksi tahu yang bahan bangunan dari Penggugat dimana Penggugat menelpon Tergugat kalau ada bahan bangunan yang mau dibawa, tidak ada yang mengorder;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut dari Tergugat;
- Bahwa Saksi diberitahu hal tersebut pada waktu saksi makan di rumah Tergugat, katanya ada batu merah dari Penggugat yang mau masuk;
- Bahwa yang mencatat barang yang masuk adalah Tergugat dan saksi kesatu (Ahmad Hary);
- Bahwa setahu Saksi setiap malam ada pengawas di situ;
- Bahwa kalau malam tidak ada pengawas di situ;
- Bahwa yang menerima barang yang masuk kalau tidak ada pengawas adalah saksi;
- Bahwa selain saksi yang biasa menerima bahan bangunan yang masuk juga Saksi kesatu (Ahmad Hary);
- Bahwa kusen yang datang hanya untuk ventilasi, tidak ada yang lain;
- Bahwa Saksi tahu mobil yang memuat kusen tersebut adalah mobil truk milik Penggugat;
- Bahwa selain lubang angin, tidak ada kusen jendela;

Halaman 32 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu suami Tergugat berkata agar besi yang dikirim oleh Penggugat jangan dipakai karena lembek besi tersebut untuk peruntukan lantai 2, Jadi besinya dipakai oleh tukang yang masuk setelah saksi untuk tangga lantai 2 ke lantai 3;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Tergugat membenarkannya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas Penggugat menyatakan bahwa kusen yang pernah Penggugat kirimkan bukan hanya kusen untuk ventilasi/lubang angin saja melainkan kusen pintu dan jendela juga secara bersamaan Penggugat kirimkan;

Keterangan Saksi Suwardi:

- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat dan mempunyai hubungan keluarga sedarah maupun semenda dengan Penggugat yaitu saudara saksi menikah dengan kemenakan Penggugat, tetapi saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Penggugat. Saksi menyatakan kenal dengan Tergugat dan mempunyai hubungan keluarga sedarah maupun semenda dengan Tergugat yaitu saksi sepupu 1 (satu) kali dengan Tergugat, Saksi mempunyai hubungan kerja dengan Tergugat karena saksi mengerjakan atap rumah milik Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, masalah antara Penggugat dan Tergugat adalah masalah jual beli rumah;
- Bahwa Saksi tahu pembeli adalah Penggugat, penjual adalah Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu rumah yang mau dibeli Penggugat belum lunas atau belum beralih kepemilikan;
- Bahwa Saksi mendengar ada jual beli rumah pada tahun 2018;
- Bahwa Saksi mengetahui akan adanya jual beli rumah karena saat itu Tergugat datang ke rumah ibunya dan saksi ada di situ kemudian Tergugat bercerita kepada saksi;
- Bahwa Saksi tahu rumah yang mau dijual berada di Jalan Bakung, Samata, Kabupaten Gowa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat bisa mengetahui kalau ada rumah milik Tergugat yang mau dijual karena Penggugat berbicara dengan ibu saksi dan ibu saksi mengatakan kalau ada rumah milik keponakannya yang mau dijual;

Halaman 33 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat dan Tergugat pernah bertemu di kantor kelurahan terkait masalah jual beli rumah tersebut, karena saat itu saksi sendiri yang mengantar Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah saat itu disepakati harganya atau tidak karena saksi hanya di mobil;
- Bahwa Saksi mengantar Tergugat ke kantor kelurahan sudah lama, tetapi saksi tidak tahu tahunnya;
- Bahwa rumah yang mau dijual oleh Tergugat tersebut belum dimiliki oleh Penggugat;
- Bahwa rumah yang mau dijual oleh Tergugat tersebut belum dimiliki oleh Penggugat karena mungkin belum selesai pengurusannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mekanisme cara pembayarannya;
- Bahwa Saksi hanya mengerjakan bagian atap rumah milik Tergugat;
- Bahwa Saksi masuk mengerjakan bagian atap rumah milik Tergugat tersebut sekitar 4 (empat) bulan yang lalu;
- Bahwa Saksi tahu rumah tersebut belum jadi;
- Bahwa yang membawa bahan atapnya adalah suami Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai semen dan batu merah, siapa yang mengirim atau memasukkannya, karena saksi tidak pernah mendengar tentang hal itu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang dibahas di kantor kelurahan;
- Bahwa Saksi mengetahui hasil dari pertemuan di kantor kelurahan karena suami Tergugat sempat curhat kepada saksi. Saat itu saksi bertanya bagaimana masalahnya, apakah sudah selesai? Dan katanya sudah selesai secara kekeluargaan;
- Bahwa Saksi tidak bertanya bagaimana hasilnya, tetapi saksi heran karena ada laporan kepolisiannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Tergugat dipanggil ke kantor kelurahan;
- Bahwa yang melatar belakangi sehingga saksi yang mengerjakan atap, bukan tukang yang sebelumnya karena tukang yang pertama dilarang bekerja oleh Penggugat sehingga tukang pertama kabur;
- Bahwa selama Saksi yang mengerjakan atap bangunan pengerjaan atapnya lancar;
- Bahwa Saksi biasa dimintai tolong oleh suami Tergugat untuk meminjam uang karena mau membayar tukang. Suami Tergugat biasa mau membayar tukang,

Halaman 34 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm

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)



tetapi ia tidak memiliki uang, sehingga suami Tergugat meminta tolong kepada saksi agar dipinjam uang yang jumlahnya kadang 1 juta atau 2 juta;

- Bahwa Saksi tahu Suami Tergugat meminta tolong kepada saksi agar dipinjam uang pada tahun 2018 sampai 2019. Suami Tergugat biasa mau membayar tukang, tetapi ia tidak memiliki uang, sehingga suami Tergugat meminta tolong dipinjam uang, biasa diminta 1 juta atau 2 juta untuk bayar tukang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa bisa terkatung-katung seperti itu;
- Bahwa rumah yang dibangun oleh Tergugat tersebut sudah selesai diplester, instalasi listrik sudah ada, karena sudah ada kabel yang melintang;
- Bahwa Saksi tinggal di BTN Citra Alam Lestari, tidak jauh dari rumah yang dibangun oleh Tergugat;
- Bahwa yang mengerjakan atap ada 2 (dua) orang;
- Bahwa Saksi baru memulai mengerjakan atap tersebut 4 bulan yang lalu;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat yang melarang karena saat itu saksi berada di lantai 2;
- Bahwa Saksi tahu pada waktu itu Penggugat datang bersama orang kelurahan, Binmas;
- Bahwa kejadiannya sekitar 4 bulan yang lalu;
- Bahwa Saksi tahu pada waktu itu yang disampaikan pada saat Penggugat bersama orang kelurahan dan Binmas datang ke situ adalah rumah milik Tergugat tersebut jangan dikerjakan dulu karena hutang Tergugat belum selesai;
- Bahwa setahu Saksi bukan hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat, karena asal-usulnya jual beli rumah;
- Bahwa terhadap bukti surat (P - 1) berupa Fotokopi Kesepakatan Hasil Pertemuan antara Hj. Haryanti (Penggugat) dan Risma Malini (Tergugat) tertanggal 16 Oktober 2020, sebelumnya saksi tidak pernah melihat bukti surat tersebut;
- Bahwa pada waktu ada orang kelurahan datang, saksi tidak diperlihatkan surat kesepakatan, hanya disampaikan;
- Bahwa pada waktu Penggugat dengan orang Kelurahan datang mereka menyampaikan instruksinya berupa larangan melanjutkan pembangunan;
- Bahwa yang berbicara pada saat itu adalah orang Kelurahan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau sudah terjadi proses jual beli;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau sudah dibeli oleh Penggugat karena informasi dari keluarga;

Halaman 35 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar terkait Akta Jual Beli;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengkonfirmasi kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu yang menawarkan jual beli adalah Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dari mana asalnya bahan bangunan yang masuk;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang laporan polisi 4 bulan yang lalu setelah saksi mengantar Tergugat ke kantor kelurahan;
- Bahwa Saksi lupa kapan saksi mengantar Tergugat ke kantor kelurahan;
- Bahwa pengerjaan rumah milik Tergugat belum rampung semua karena tegel belum ada, plafon juga belum ada;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah bangunan tersebut memiliki IMB atau tidak;
- tahu pekerjaan suami Tergugat adalah Anggota DPRD Provinsi Maluku;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas Tergugat membenarkannya. Sedangkan Penggugat menanggapi dengan menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah melihat saksi di lokasi rumah yang dibangun oleh Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dan 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 Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok persoalan tersebut, Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil dari Pihak Penggugat dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan sepanjang bukti-bukti tersebut relevan untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa setelah Hakim mencermati posita gugatan Penggugat dan surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah membuat kesepakatan lisan jual beli 1(satu) unit rumah milik Tergugat yang terletak di Jalan Veteran Bakung, Lingkungan Borong, Raukang, Kelurahan Samata, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa adapun nilai harga jual beli yang telah disepakati adalah sejumlah Rp.700.000.000,-(tujuh ratus juta rupiah) dengan mekanisme pembayaran sebagian dibayar tunai dan sebagian dibayar dengan bahan material;
- Bahwa sejak kesepakatan tersebut Penggugat telah menyerahkan uang tunai senilai Rp.140.000.000,-(seratus empat puluh juta rupiah) dan bahan material senilai Rp.118.425.000,-(seratus delapan belas juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa selanjutnya secara sepihak Tergugat membatalkan kesepakatan tersebut dan menyatakan kalau kesepakatan ingin dilanjutkan maka Penggugat harus membayar secara semuanya secara tunai namun Penggugat tidak sanggup sehingga Penggugat meminta Tergugat untuk mengembalikan seluruh uang tunai dan bahan material yang telah Penggugat serahkan kepada Tergugat senilai Rp.258.425.000,-(dua ratus lima puluh delapan juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat sudah pernah membuat kesepakatan di Kantor Kelurahan Samata pada tanggal 16 Oktober 2020 yang dihadiri dan ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat, Suami Tergugat, Kepala lingkungan, Babinkamtibmas Kelurahan Samata, Babinsa Kelurahan Samata dan Sekretaris Kelurahan Samata;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-2 yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, dan juga mengajukan 1 (satu) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah didepan persidangan yaitu Saksi Abd Rahman,S.Sos;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah menyangkali dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, dengan mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan PENGGUGAT *obscuur libel* (surat gugatan penggugat tidak terang) atau isinya gelap (*onduidelijk*), hal ini dapat dilihat pada poin 1, 2, dan 3 yang pada pokoknya mendalilkan adanya kesepakatan secara tidak tertulis antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sehubungan dengan jual beli rumah. Dalil ini merupakan dalil yang seharusnya ada dalam perkara *wanprestasi* (cedera janji), karena hubungan hukum yang timbul didasari dengan perjanjian, tiada *wanprestasi* apabila tidak ada perjanjian sebelumnya;
- Bahwa berdasarkan pada uraian poin 1 dan poin 2 di atas, membuat formulasi gugatan *a quo* tidak jelas, sehingga tidak memenuhi syarat formil gugatan dalam hukum acara perdata dan bertentangan dengan bunyi Pasal 3 Perma No. 2 tahun 2015 tentang Tata Cara Gugatan Sederhana sebagaimana telah diubah dengan

Halaman 37 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perma No. 4 Tahun 2019 tentang Perubahan Perma No. 2 tahun 2015 tentang Tata Cara Gugatan Sederhana, yang secara jelas memisahkan perkara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, untuk menghindari putusan yang sesat dan pertimbangan hukum yang keliru, maka sepatasnya gugatan *a quo* harus di tolak;

- Bahwa selanjutnya, TERGUGAT membantah sekaligus menolak dalil PENGGUGAT pada poin 1, 2, 3, 4, dan 5 halaman 2-3 gugatannya, yang pada pokoknya menerangkan pada tahun 2018, TERGUGAT menawarkan rumahnya kepada PENGGUGAT dengan harga 700.000.000.00- (tujuh ratus juta rupiah), dengan asumsi pembayaran sebagian bahan bangunan dan sebagian uang tunai Rp. 140.000.000.00- (seratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa sekitar bulan September atau setidaknya pada tahun 2018, TERGUGAT ingin membangun rumah baru di lokasi yang tidak jauh dari rumah yang lama yaitu di Jln. Veteran Bakung Lingkungan Borong Raukang RT/RW. 002/005. Kel. Samata. Kec. Somba Opu. Kab. Gowa. Sulawesi Selatan, sehingga TERGUGAT hendak menjual rumahnya seharga Rp. 1.000.000.000.00- (satu miliar rupiah). Mendengar TERGUGAT ingin menjual rumah, PENGGUGAT kemudian mendatangi TERGUGAT dan menawarkan harga Rp. 500.000.000.00- (lima ratus juta rupiah), akan tetapi tidak disetujui oleh TERGUGAT. Tidak hanya sampai disitu, PENGGUGAT kembali menawarkan harga sebesar Rp. 700.000.000.00- (tujuh ratus juta rupiah) dengan asumsi pembayaran Rp. 200.000.000.00- (dua ratus juta rupiah) uang tunai dan bahan bangunan senilai Rp. 500.000.000.00- (lima ratus juta rupiah) serta menjanjikan bahwa bahan bangunan sudah siap kapanpun dibutuhkan;
- Mendengar tawaran tersebut, TERGUGAT setuju dengan harga Rp. 700.000.000.00- (tujuh ratus juta rupiah), namun harus dengan skema pembayaran Rp. 300.000.000.00- (tiga ratus juta rupiah) uang tunai dan bahan bangunan senilai Rp. 400.000.000.00- (empat ratus juta rupiah). PENGGUGAT kemudian setuju dengan skema tersebut yang ditawarkan TERGUGAT dan berjanji akan menyerahkan uang tunai serta memasukan bahan bangun 1 minggu setelah kesepakatan.
- Bahwa perlu TERGUGAT jelaskan, tuduhan PENGGUGAT merupakan rekayasa PENGGUGAT untuk keluar dari konsekuensi hukum *wanprestasi* (ingkar janji). Karena pada faktanya, PENGGUGAT baru mulai memasukan bahan material bangunan bulan Januari atau setidaknya pada tahun 2019. Adapun bahan bangun yang dimasukan antara lain:
 - 90 buah lubang angin (1 buah Rp 2500.000 x 90 = 22.500.000)

Halaman 38 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasir 2 dam (1 dam Rp. 1.100.000 x 2 =2.200.000)
- Besi 20 batang (1 batang Rp. 65.000 x 20 = 1.300.000)
- Koseng 30 batang (1 koseng Rp. 850.000 x 30 = 25.500.000)
- Batu bata 3 ret (1 ret 10.000 batang x 3 = 30.000 batang. 1 batang Rp. 800 x 30.000 = 24.000.000)
- Bahan-bahan material tersebut dimasukkan secara berangsur, atau tidak selalu ada ketika dibutuhkan oleh TERGUGAT sebagaimana janji PENGGUGAT sebelumnya. Bahan material bangunan seharusnya dimasukkan pada bulan September 2018. Akan tetapi PENGGUGAT mengingkari janjinya;
- Bahwa kerugian yang dialami oleh TERGUGAT akibat dari perbuatan PENGGUGAT yang wanprestasi (ingkar janji) sebesar Rp. 305. 805. 000 (tiga ratus lima juta delapan ratus lima ribu rupiah), nominal tersebut merupakan akumulasi dari:
 - Biaya tukang Rp: 200.000.000.00- (dua ratus juta rupiah)
 - Kerusakan bahan bangunan Rp. 60.000.000.00- (enam puluh juta rupiah)
 - Harga bahan bangunan yang di markup Rp.45. 805.000 (empat puluh lima juta delapan ratus lima ribu rupiah);
- Terakhir yang ingin TERGUGAT tegaskan adalah perkara *a quo* tidak memenuhi prinsip gugatan sederhana, karena duduk perkaranya tidak sesederhana yang dibayangkan;

Menimbang, bahwa Tergugat menguatkan dalil sangkalannya tersebut, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-12 yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, serta menghadirkan 3 orang saksi masing-masing telah memberikan keterangannya di depan persidangan dibawah sumpah atas nama Ahmad Hary, Mustafa Dg Nyori dan Suwardi;

Menimbang, bahwa dari surat gugatan Penggugat, maka Hakim menemukan pokok persengketaan dalam perkara ini yaitu "*apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas jual beli rumah serta berdasarkan Surat Kesepakatan pada tanggal 16 Oktober 2020?*";

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata dan juga berdasarkan ketentuan Pasal 283 Rbg, maka beban pembuktian wajib dipikulkan/dibebankan kepada Penggugat untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum Hakim mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat, terlebih dahulu akan mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat sebagaimana yang didalilkan pihak Tergugat dalam Jawabannya;

Halaman 39 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel* (surat gugatan penggugat tidak terang) atau isinya gelap (*onduidelijk*), hal ini dapat dilihat pada poin 1, 2, dan 3 yang pada pokoknya mendalilkan adanya kesepakatan secara tidak tertulis antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sehubungan dengan jual beli rumah. Dalil ini merupakan dalil yang seharusnya ada dalam perkara *wanprestasi* (cedera janji), karena hubungan hukum yang timbul didasari dengan perjanjian, tiada *wanprestasi* apabila tidak ada perjanjian sebelumnya, serta Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi prinsip gugatan sederhana karena duduk perkaranya tidak sesederhana yang dibayangkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan argumen Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat *obscuur libel* oleh karena Penggugat mendalilkan adanya kesepakatan jual beli secara tidak tertulis, sehingga dalil ini bukan merupakan dalil perbuatan melawan hukum melainkan dalil *wanprestasi*, oleh karena hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat diawali dengan adanya kesepakatan tidak tertulis terkait jual beli 1 (satu) unit rumah yang terletak di Jalan Veteran Bakung, Lingkungan Borong, Raukang, Kelurahan Samata, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah didalilkan Penggugat dan Tergugat telah dibenarkan oleh Tergugat bahwa memang benar telah terjadi kesepakatan tidak tertulis jual beli rumah;

Menimbang, bahwa kesepakatan tidak tertulis menurut Hakim adalah sesuatu yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak dan menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak yang menyepakatnya. Bahwa meskipun dibuat secara tidak tertulis akan tetapi kesepakatan tersebut tetaplah sah dan mengikat kepada kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa pasal 1320 KUHPdata mengatur tentang sahnya suatu perjanjian dan harus memenuhi empat syarat yaitu sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan dalam membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa apabila ketentuan tersebut dihubungkan dengan fakta-fakta dipersdiangan maka menurut hemat hakim bahwa kesepakatan jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat adalah telah memenuhi seluruh syarat sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1320 KUHPdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka dalil jawaban Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel* haruslah ditolak;

Halaman 40 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam putusan Nomor 1051 K/Pdt/2014 antara PT. Cuhatsu Indonesia Vs PT.Tenang JayaSejahtera, tanggal 1 November 2014, yang dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat "bahwa perbuatan Tergugat/Pemohon Kasasi yang telah membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat/Termohon Kasasi secara sepihak tersebut dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1338KUHPerdara yaitu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak". Bahwa Putusan ini selanjutnya diperkuat pada putusan Peninjauan Kembali Nomor 580 PK/Pdt/2015 dalam pertimbangannya Mahkamah Agung menegaskan bahwa penghentian perjanjian secara sepihak merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa penghentian perjanjian kerjasama secara sepihak merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena itu Tergugat harus membayar kerugian yang dialami Penggugat";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka dalil jawaban Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat obscur libel haruslah ditolak;

Menimbang, selanjutnya terkait dengan dalil jawaban Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi prinsip gugatan sederhana oleh karena duduk perkaranya tidak sesederhana yang dbayangkan;

Menimbang, bahwa Perma Nomor 1 Tahun 2015 yang selanjutnya diperbaharui dalam Perma Nomor 4 Tahun 2019 sudah sangat jelas bahwa perkara gugatan yang diselesaikan dalam proses gugatan sederhana adalah gugatan mencakup perkara cidera janji/wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dengan nilai gugatan paling banyak 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah). Bahwa selain itu dalam gugatan sederhana masih ada beberapa syarat yang harus dipenuhi yaitu antara lain adalah:

1. Jumlah pihak masing-masing tidak lebih dari satu;
2. Domisili Tergugat harus diketahui;
3. Para Pihak berdomisili diwilayah hukum yang sama;
4. Tidak dikenal turut Tergugat;
5. Ada kepentingan hukum yang sama bagi Penggugat/Tergugat lebih dari satu;
6. Sifat pembuktiansederhana;
7. Prinsipal wajib hadir meskipun didampingi kuasa;
8. Kewajiban melampirkan bukti surat yang telah dilegalisir;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka dalil jawaban Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi prinsip gugatan sederhana haruslah ditolak;

Halaman 41 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum ke-1 gugatan Penggugat meminta untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, maka Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum ke-2 gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya hakim akan mempertimbangkan petitum ke-2 gugatan Penggugat, yang menuntut agar diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Sungguminasa Kelas IA;

Menimbang, bahwa Penggugat sepanjang persidangan ini tidak menguraikan obyek yang akan diletakkan sita jaminan, sehingga petitum ke-2 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum ke-3 gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat yang mana kedua belah pihak telah mengakui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terlibat dalam suatu perjanjian jual beli 1(satu) unit rumah yang terletak di jalan Veteran Bakung, Lingkungan Borong Raukang, Kelurahan Samata, Kecamatan Somba Opu secara tidak tertulis dengan harga Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah), dengan kesepakatan pembayaran dilakukan dengan sebagian uang tunai dan sebagian lagi dengan bahan material;

Menimbang, bahwa Tergugat secara bersamaan pula setelah kesepakatan jual beli rumah dengan Penggugat, melakukan pembangunan rumah milik Tergugat yang terletak di jalan Veteran Bakung, Kelurahan Samata, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Abd Rahman. S.Sos dipersidangan menjelaskan bahwa Saksi pernah melakukan mediasi atau pertemuan kepada Penggugat dengan Tergugat terkait dengan sengketa tersebut. dimana pada saat pertemuan itu masing-masing pihak membawa bukti berupa nota pembelian barang/bahan bangunan, catatan barang/bahan bangunan yang masuk serta bukti rekening bukti transferan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Saksi menjelaskan bahwa pada saat pertemuan kedua yang dilaksanakan di Kantor Kelurahan Samata yang dilaksanak pada hari jumat tanggal 16 Oktober 2020, dihasilkan beberapa kesepakatan sebagaimana bukti P-1 dan T-1. Bahwa adapun isi kesepakatan tersebut seluruhnya adalah atas persetujuan dan kesepakatan kedua belah pihak dimana sebelum dibuatnya kesepakatan tersebut terlebih dahulu kepada masing-masing pihak yakni Penggugat dan Tergugat dimintai keterangan dan pendapatnya serta bukti-buktinya,

Halaman 42 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kemudian seluruh kesepakatan tersebut telah dituangkan sebagaimana bukti P-1 dan T-1 yang ditandatangani bersama oleh Penggugat, Tergugat, Suami Tergugat, Kepala Lingkungan Barongraukang, Babinkamtibmas Kelurahan Samata, Babinsa Kelurahan Samata serta Sekertaris Kelurahan Samata yakni Saksi Abd Rahman S.Sos;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari keterangan Para Saksi Tergugat dipersidangan menjelaskan bahwa Para Saksi mengetahui bahwa Tergugat benar sedang membangun rumahnya yang terletak di Jalan Veteran Bakung, Kelurahan Samata, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa;

Menimbang, bahwa Saksi Ahmad Hary menjelaskan bahwa Saksi selaku pengawas pembangunan rumah milik Tergugat dan Saksi pernah menerima pengantaran batu merah dari Penggugat sebanyak satu kali sebanyak 10.000 biji dengan harga Rp.800/biji. Bahwa selain batu merah bahan material lain Saksi tidak ketahui. Bahwa dari keterangan Saksi Mustofa Dg Nyori bahwa Saksi adalah salah satu tukang yang mengerjakan rumah milik Tergugat bahwa Saksi menjelaskan pernah menerima pengiriman batu merah dan pada saat itu yang menghitungnya namun tidak cukup 10.000 biji. Bahwa Saksi mulai bekerja pada saat pengerjaan lantai 2 dan Saksi tidak mengetahui mengapa pengiriman bahan material terhenti;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari keterangan Saksi Suwardi menjelaskan bahwa awalnya Penggugat dan Tergugat terlibat dalam perjanjian jual beli rumah dan sampai saat ini rumah milik Tergugat belum beralih kepada Penggugat. Bahwa Saksi adalah tukang yang mengerjakan atap rumah milik Tergugat. Bahwa terkait dengan bahan material Saksi tidak mengetahuinya;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Saksi Suwardi menjelaskan bahwa Saksi pernah mengantarkan Tergugat ke Kantor Kelurahan Samata akan tetapi Saksi tidak masuk dan tidak mengetahui apa yang terjadi pada saat itu;

Menimbang, bahwa merujuk dari keterangan Para Saksi diabungkan dengan bukti surat P-1 dan T-2 serta keterangan Penggugat dan Tergugat maka menurut hemat Hakim bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat pernah terlibat dalam perjanjian jual beli rumah namun perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak oleh Tergugat. Bahwa selain itu pula menjadi fakta bahwa Tergugat telah mengakui bahwa nilai atau jumlah uang dan bahan material yang diterima dari Penggugat adalah sejumlah Rp.258.425.000,- (dua ratus lima puluh delapan juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Tergugat mendalilkan berdasarkan kesepakatan tanggal 16 Oktober 2020 Tergugat secara mencicil setiap bulan kepada

Halaman 43 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sehingga mencapai nilai sejumlah Rp.82.000.000,-(delapan puluh dua uta rupiah);

Menimbang, bahwa mencermati jawaban Tergugat pada poin 8 alinea 3 halaman 7 menurut Hakim bahwa Tergugat secara sadar telah mengakui isi kesepakatan tersebut dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa terkait dengan argument Tergugat yang mendalilkan telah mencicil kepada Peggugat hingga mencapai Rp.82.000.000,-(delapan puluh dua juta rupiah) akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, dimana bukti tersebut menurut Tergugat adalah bukti pembayaran Tergugat kepada Peggugat sebagai tindak lanjut dari kesepakatan tanggal 16 Oktober 2020 setelah dijumlahkan hanya mencapai Rp.51.000.000,-(lima puluh satu juta rupiah) jumlah tersebut tidak mencapai nilai Rp.82.000.000,-(delapan puluh dua juta rupiah) atau Rp.90.000.000,-(Sembilan puluh juta rupiah) seperti dalam keterangan Saksi Tergugat. Bahwa selain itu pula bukti surat T-2, T-, T-7, T-8 dan T-9 menurut Hakim tidak jelas dan tidak memberi bukti yang jelas bahwa Tergugat memang telah mengirim/membayar hutangnya kepada Peggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat berupa T.11-A sampai dengan T.11-L dan bukti surat T.12 adalah merupakan catatan yang dicatat dan dibukukan oleh Tergugat, akan tetapi setelah dihubungkan dengan bukti surat P-1 dan T-1 maka terhadap bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan bukti surat berupa laporan polisi, menurut Hakim adalah bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati pada tanggal 16 Oktober 2020 sebagaimana bukti surat P-1 dan T-1;

Menimbang, bahwa diakui oleh Peggugat bahwa jumlah uang yang telah dibayarkan Tergugat adalah hanya mencapai Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan setelah kesepakatan dibuat Tergugat kembali membayar Peggugat sejumlah Rp.9.000.000,00 (sembilan juta rupiah), sehingga total uang yang sudah dikembalikan Tergugat adalah sejumlah Rp.39.000.000,00 (tiga puluh sembilan juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Maka Hakim menilai bahwa sisa kewajiban Tergugat yang harus dibayar kepada Peggugat adalah Rp.258.425.000,00 dikurangi Rp.39.000.000,00 sama dengan Rp.219.425.000,00;

Menimbang, bahwa adapun terkait dengan nilai kerugian materil yang diajukan Peggugat menurut hemat Hakim tidaklah dapat dibuktikan oleh Peggugat

Halaman 44 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena sepanjang persidangan ini tidak ada bukti surat maupun bukti Saksi yang mendukung dalilnya terkait kerugian materil sehingga tuntutan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum ke-3 Penggugat beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-4 menurut hemat Hakim haruslah dikabulkan oleh karena petitum tersebut masih berhubungan dengan petitum ke-3 dimana menurut Hakim bahwa petitum ke 3 adalah petitum pokok/petitum inti dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan petitum ke-6 gugatan Penggugat haruslah ditolak oleh karena sepanjang persidangan ini tidak terdapat alasan yang mendesak untuk itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Maka Hakim menilai bahwa Penggugat telah mampu membuktikan dalil-dalil gugatan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum ke-5 haruslah dikabulkan, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan segala peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sisa uang tunai yang telah diterima Tergugat sebesar Rp. 219.425.000,00 (dua ratus sembilan belas juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah) kepada Penggugat sekaligus dan seketika;
3. Menyatakan menurut hukum Perbuatan Tergugat yang tidak memiliki itikad baik mengembalikan uang Penggugat dan membatalkan sepihak kesepakatan jual beli rumah senilai Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara sebesar Rp 470.000,00 (empat ratus tujuh puluh ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan pada hari Kamis tanggal 22 September 2022, oleh kami, H. SYAHBUDDIN, S.H, sebagai Hakim tunggal yang ditunjuk dan ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Sungguminasa, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Tunggal tersebut dengan dibantu oleh PARIDA, S.Kom, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada

Halaman 45 dari 46 Putusan Gugatan Sederhana Nomor 6/Pdt.G.S/2022/PN.Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Sungguminasa serta dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat yang masing-masing didampingi oleh kuasa hukumnya;

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

PARIDA, S.Kom., S.H., M.H.

HAKIM,

Ttd.

H. SYAHBUDDIN, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp. 100.000,00
3. PNBP Surat Kuasa	: Rp. 10.000,00
4. Panggilan	: Rp. 300.000,00
5. BPNB Panggilan	: Rp. 10.000,00
6. Materai	: Rp. 10.000,00
7. Redaksi	: Rp. 10.000,00
Jumlah	Rp. 470.000,00

(Empat ratus tujuh puluh ribu rupiah)