



PUTUSAN

Nomor 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama, dalam persidangan Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela dalam perkara ekonomi syari'ah yang diajukan oleh :

Tn. PENGGUGAT, lahir di Blitar pada tanggal 15-02-1981, agama Islam, pendidikan S-1, pekerjaan Wiraswasta, Pemegang KTP No. 3471131502810003, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Babaran 93 B/ RT. 032 Kelurahan xxxxxxxxxx Kecamatan xxxxxxxxxx xxxx xxxxxxxxxx, D.I. Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Rinanto Suryadhimirtha, S.H., M.Sc., Sigit Riyanto, S.H., Rahmat Nugroho, S.H. dan Kharis Mudakir, S.H.I., M.H.I., kesemuanya adalah Advokat beralamat di Law Office Rinanto Suryadhimirtha & Associates Perum Griya Taman Asri (GTA) Blok C No. 316 Pandowoharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman, Yogyakarta 55512, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 07 Desember 2020 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bantul dengan Nomor: 707/XII/2020/PA.Btl tanggal 28 Desember 2020, sebagai **Penggugat**;

melawan

Tn. TERGUGAT, xxxxxxxx xx xxxxx xxxxx xxxxxxxx yang beralamat di Jeruk Legi No. 50 RT. 021 Desa xxxxxxxxxx Kecamatan xxxxxxxxxx Kabupaten Bantul D.I. Yogyakarta sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat di persidangan;



DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat berdasarkan surat gugatannya yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bantul dengan Register Perkara Nomor 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl tanggal 14 Desember 2020, telah mengajukan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 23 Februari 2018 Penggugat sebagai konsumen pembeli telah membeli satu unit kavling dan membayar lunas kepada Tergugat sebagai penjual berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') XXXXXXXXXXXX2 perihal jual beli satu unit kavling No.Unit B62 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.121.000.000,- (Seratus dua puluh satu juta rupiah), yang menggunakan SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak di Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta milik Tergugat, mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa
2. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat dengan rincian telah membayar booking fee sebesar Rp.3.000.000,- (Tiga juta Rupiah) kepada Tergugat tertanggal 17 Februari 2018, serta pelunasan sebesar Rp.118.000.000,- (Seratus delapan belas juta Rupiah) tertanggal 22 Februari 2018, dengan demikian Penggugat sebagai konsumen pembeli telah lunas pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp.121.000.000,- (Seratus dua puluh satu juta Rupiah)
3. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, selanjutnya Penggugat telah menagih kepada Tergugat atas satu unit kavling No.Unit B62 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) XXXXXXXXXXXX2 tersebut, tetapi tidak pernah direalisasikan oleh Tergugat, yang dimana menggunakan SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak di Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta milik Tergugat yang telah dibayar lunas adalah sah secara hukum yang mengikat

Hal. 2 dari 17 hal. Put Sela No. 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik berhak mendapatkan perlindungan hukum.

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3201 K/PDT/1991 tanggal 30 Januari 1996 dinyatakan : *“Pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi ”*

Vide : Pasal 4 (empat) UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Penjelasannya , Hak Konsumen yang berbunyi Poin A “ Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan / jasa “ dan Poin E “ Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut “

Vide : Pasal 45 (empat puluh lima) ayat 1 (satu) UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Penjelasannya, yang berbunyi “ Setiap Konsumen yang dirugikan dapat menggugat Pelaku Usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara Konsumen dan Pelaku Usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum “

Vide : Pasal 46 ayat 1 (satu) poin A dalam UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Penjelasannya, yang berbunyi “ Gugatan atas pelanggaran Pelaku Usaha dapat dilakukan oleh : a. Seorang Konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan “

4. **Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, kenyataan sesungguhnya hingga gugatan didaftarkan dalam perkara a quo Penggugat sebagai konsumen pembeli terus menagih kepada Tergugat untuk dilakukan penyerahan satu unit kavling No.Unit B62 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) Xxxxxxxxxxx2 tersebut yang telah dibayar lunas, yang menggunakan SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak di Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta milik Tergugat tetapi kenyataan yang sesungguhnya Tergugat tidak menyerahkan**

Hal. 3 dari 17 hal. Put Sela No. 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl

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

satu unit kavling No.Unit B62 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) XXXXXXXXXXXX2 tersebut kepada Penggugat, sehingga jelas Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat

Vide : Pasal 1233 KUH Perdata KUH Perdata oleh Prof Subekti,SH dan R.Tjitrosudibio, Ctk.Ke-31 (edisi revisi), PT Pradnya Paramita, Jakarta, hlm.323 dinyatakan : “ Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang

Selanjutnya dalam pasal 1234 KUH Perdata dinyatakan : “ Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu “

5. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, selanjutnya Tergugat memberikan iming-iming janji kepada Penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran sebesar Rp.121.000.000,- (Seratus dua puluh satu juta Rupiah) tetapi hingga gugatan perkara a quo didaftarkan tidak ada realisasi apa pun dari Tergugat, hanya janji janji belaka

6. Bahwa sampai dengan gugatan dalam perkara a quo diajukan Tergugat telah nyata-nyata mempunyai Itikad buruk yaitu telah Ingkar Janji / Wanprestasi karena tidak menyerahkan satu unit kavling) No.Unit B62 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) XXXXXXXXXXXX2 yang telah dibayar lunas, yang menggunakan SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak di Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta milik Tergugat tetapi kenyataan yang sesungguhnya Tergugat tidak menyerahkan satu unit kavling No.Unit B62 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) XXXXXXXXXXXX2 tersebut kepada Penggugat, dan atau tidak mengembalikan uang pembayaran sebesar Rp.121.000.000,- (Seratus dua puluh satu juta Rupiah) kepada Penggugat

7. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan Penggugat, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan

Hal. 4 dari 17 hal. Put Sela No. 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agama Bantul Cq Majelis Hakim Yang Terhormat memeriksa perkara a quo untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak di Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta milik Tergugat

Vide : Pasal 227 HIR/ Pasal 261 RBg ayat 1 (satu) Perihal Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) menyatakan “ Jika ada prasangka yang beralasan bahwa orang yang berhutang selama belum dijatuhkan putusan Hakim yang mengalahkan belum dapat dijalankan, mencari daya upaya menggelapkan atau melarikan barangnya baik yang tetap maupun yang tidak tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan dari orang yang berkepentingan itu dapatlah Ketua Pengadilan itu memberi perintah agar barang itu akan menjaga hak orang yang mengajukan permintaan itu dan juga harus diberitahukan kepada yang meminta agar menghadap di persidangan yang akan datang guna menerangkan dan menguatkan gugatannya.”

Vide : Prof.Sudikno Mertokusumo,S.H. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Indonesia”, Liberty, Yogyakarta, Ctk.Ketiga, 1981, hlm.58 menjelaskan : ” Sita jaminan merupakan tindakan persiapan dari pihak Penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan Perdata dengan menguangkan atau menjual barang Debitur yang disita guna memenuhi tuntutan Penggugat. Penyitaan ini dapat terjadi berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permintaan kreditur atau Penggugat (pasal 227 ayat 1 HIR, 261 ayat 1 Rbg). Dalam konkretnya permohonan diajukan kepada Hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan, jadi bukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, oleh karena sita jaminan itu pada hakekatnya sudah menilai pokok sengketa dan Hakim yang memeriksa perkara itu pulalah yang memerintahkan dengan surat penetapan ”.

Hal. 5 dari 17 hal. Put Sela No. 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl

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

8. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik maka adalah sah dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya secara Hukum sehingga adalah sangat beralasan apabila putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi ;

Berdasarkan hal - hal tersebut diatas , kami mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Bantul cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan untuk menerima, memeriksa dan memutuskan Perkara ini dengan Putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharganya Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak di Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta milik Tergugat
3. Menyatakan secara Hukum bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') XXXXXXXXXXXX2 perihal jual beli satu unit kavling No.Unit B62 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.121.000.000,- (Seratus dua puluh satu juta Rupiah), yang menggunakan SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak di Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta milik Tergugat adalah Sah dan mengikat kedua belah pihak (Vide : Pasal 1338 KUH Perdata) beserta akibat hukumnya.
4. Menyatakan secara Hukum bahwa Tergugat telah melakukan Ingkar janji / Wanprestasi
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp.121.000.000,- (Seratus dua puluh satu juta Rupiah)
6. Menyatakan dan menetapkan bahwa Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi.

Hal. 6 dari 17 hal. Put Sela No. 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat

SUBSIDIAR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil – adiknya.

Bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat diwakili kuasanya hadir di persidangan sedangkan Tergugat tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakil atau kuasanya, meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut sebagaimana surat panggilan Nomor 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl tanggal 21 Desember 2020, 29 Desember 2020 dan 12 Januari 2021, sedang tidak ternyata ketidakhadiran Tergugat tersebut disebabkan oleh suatu halangan yang sah;

Bahwa kemudian dibacakanlah surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dengan tambahan keterangan sebagaimana tercatat dalam berita acara sidang perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak mengajukan jawaban karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan;

Bahwa pada persidangan tanggal 26 Januari 2021, dimana Majelis Hakim sudah 2 kali memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk mengajukan alat-alat buktinya, Tergugat diwakili kuasanya datang menghadap di persidangan, kemudian Majelis Hakim berupaya mendamaikan kedua belah pihak namun tidak berhasil, sehingga Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada Penggugat dan Tergugat untuk menempuh upaya mediasi;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menempuh upaya mediasi dengan mediator Heniy Astiyanto, S.H., mediator non hakim di Pengadilan Agama Bantul, namun menurut laporan mediator tersebut tertanggal 26 Januari 2021, para pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Bahwa untuk meneguhkan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna')
XXXXXXXXXX2 antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 23 Februari 2018,

Hal. 7 dari 17 hal. Put Sela No. 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl

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

telah dinazzezel dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, diberi tanda P.1;

2. Fotokopi Kuitansi No. 00654 Pembayaran Booking Fee dari Penggugat sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) tanggal 17 Februari 2018 yang dikeluarkan oleh Salam Property PT. Salam Teguh Perkasa, telah dinazzezel dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, diberi tanda P.2;

3. Fotokopi Kuitansi No. 00213 Pembayaran Pelunasan Unit B62 dari Penggugat sejumlah Rp118.000.000,00 (seratus delapan belas juta rupiah) tanggal 23 Februari 2018 yang dikeluarkan oleh Salam Property PT. Salam Teguh Perkasa, telah dinazzezel dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, diberi tanda P.3;

4. Fotokopi *print out* foto Tergugat pada acara Exclusive Gathering Prelaunching XXXXXXXXXXXX tanggal 17 Februari 2018 di Hotel Grand Serela Yogyakarta, telah dinazzezel dengan meterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.4;

5. Fotokopi Undangan acara Exclusive Gathering Prelaunching Taman Darussalam Yogyakarta tanggal 17 Februari 2018 di Hotel Grand Serela Yogyakarta dan Voucher potongan harga pembelian, telah dinazzezel dengan meterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.5;

6. Fotokopi Daftar Harga XXXXXXXXXXXX1 & 2 yang dikeluarkan oleh PT. Salam Property, telah dinazzezel dengan meterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.6;

7. Fotokopi Pamflet acara Gathering Perumahan Syariah XXXXXXXXXXXX tanggal 17 Februari 2018 di Ashwini Ballroom Hotel Tara Yogyakarta, telah dinazzezel dengan meterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.7;

8. Fotokopi ID Card Peserta acara Gathering XXXXXXXXXXXX atas nama Penggugat, telah dinazzezel dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, diberi tanda P.8;

Hal. 8 dari 17 hal. Put Sela No. 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl

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

9. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP-B/198/VIII/2020/DIY/RES BANTUL oleh Pelapor XXXXXXXXXX tanggal 05 Agustus 2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Kepolisian Resor Bantul, telah dinazzege dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, diberi tanda P.9;

10. Fotokopi Surat Nomor: MP.02/2097-34.02/X/2020 tanggal 07 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, berisi jawaban atas Permohonan Blokir yang diajukan oleh Rinanta Suryadhimirta, S.H., M.Sc. selaku kuasa Penggugat, telah dinazzege dengan meterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.10;

11. Fotokopi Kuitansi Pembayaran Blokir HM 04863 Argomulyo tanggal 21 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, telah dinazzege dengan meterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.11;

Bahwa Penggugat menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi;

Bahwa setelah Penggugat mengajukan alat-alat buktinya, Majelis Hakim telah membacakan putusan sela terhadap permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat yang isinya pada pokoknya Majelis Hakim menolak permohonan sita jaminan tersebut;

Bahwa setelah pembacaan putusan sela tentang penolakan permohonan sita jaminan, Tergugat mengajukan eksepsi absolut yang isinya menyatakan Pengadilan Agama tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim telah membacakan putusan sela yang isinya pada pokoknya menolak eksepsi tersebut dan menyatakan Pengadilan Agama berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya dalam pokok perkara, Tergugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Salinan Putusan Nomor 743/Pdt.G/2020/PA.Btl tanggal 21 Desember 2020 yang dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Agama Bantul, telah dinazzege dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, diberi tanda T.1;

Hal. 9 dari 17 hal. Put Sela No. 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl

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

2. Fotokopi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna')
XXXXXXXXXX2 antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 23 Februari 2018,
telah dinazzege dengan meterai cukup namun tidak dapat dicocokkan
dengan aslinya, diberi tanda T.2;

Bahwa Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan bukti saksi;

Bahwa Penggugat menyatakan tidak mengajukan alat bukti apapun
untuk meneguhkan bantahan eksepsinya;

Bahwa Majelis Hakim telah membacakan putusan sela tentang eksepsi
absolut yang isinya pada pokoknya menolak eksepsi absolut Tergugat;

Bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis yang
pada pokoknya tetap pada gugatannya, dan Tergugat juga telah mengajukan
kesimpulan secara tertulis yang pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan
Penggugat;

Menimbang, bahwa seluruh jalannya persidangan perkara ini telah
dicatat dalam Berita Acara Sidang dan untuk ringkasnya putusan ini, maka
ditunjuk hal hal yang tercantum dalam Berita Acara Sidang perkara ini yang
merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa sebelum mengajukan alat-alat bukti, Tergugat
mengajukan eksepsi absolut dan eksepsi obscuur libel;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi absolut Majelis Hakim telah
membacakan putusan sela pada tanggal 9 Februari 2021 yang isinya menolak
eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi yang berkaitan dengan gugatan
Penggugat tidak jelas dan kabur, Majelis berpendapat oleh karena eksepsi
tersebut diajukan oleh Tergugat setelah memasuki tahap pembuktian (telah
melampaui batas pengajuan eksepsi), maka berdasarkan Pasal 125 ayat (2)
jo. Pasal 133 dan Pasal 136 HIR, eksepsi tersebut patut dinyatakan tidak dapat
diterima;

Dalam Pokok Perkara

Hal. 10 dari 17 hal. Put Sela No. 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat, karena Tergugat hingga sekarang tidak menyerahkan satu unit kavling No. Unit B62 dengan luas 90 m² XXXXXXXXXXXX2 kepada Penggugat, sebagaimana yang tertuang dalam akad jual beli Istishna' yang telah dibuat bersama antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 23 Februari 2018;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat P.1 sampai dengan P.11;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.1 berupa fotokopi Surat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') XXXXXXXXXXXX2 antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 23 Februari 2018, yang telah dinazzegele dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, yang isinya sama dengan bukti surat T.2, Majelis Hakim berpendapat telah terbukti Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanjian Jual Beli dengan Akad Istishna' yang isinya sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.2 dan P.3 berupa fotokopi Kuitansi No. 00654 Pembayaran Booking Fee dan Kuitansi No. 00213 Pembayaran Pelunasan Unit B62, yang keduanya telah dinazzegele dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, dan pula tidak dibantah oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat terbukti Penggugat telah menyerahkan uang kepada PT Salam Teguh Perkasa sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) tertanggal 17 Februari 2018 untuk pembayaran booking fee B62 dan uang sebesar Rp. 118.000.000,00 (seratus delapan belas juta rupiah) tertanggal 23 Februari 2018 guna pembayaran pelunasan unit B62 XXXXXXXXXXXX2;

Menimbang, bahwa bukti surat P.4 – P.7, P.10 dan P.11 ternyata tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, maka berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara Majelis Hakim berpendapat bukti tersebut patut dikesampingkan;

Hal. 11 dari 17 hal. Put Sela No. 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.8 yang telah dinazzezel dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, Majelis Hakim berpendapat terbukti Penggugat pernah mengikuti acara Gathering Taman Darussalam Jogja;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.9 berupa Surat Tanda Terima Laporan Polisi atas nama pelapor Rossena Karisma Rasul, Majelis Hakim berpendapat bukti ini tidak relevan dengan perkara ini sehingga patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat T.1 dan T.2;

Menimbang, bahwa bukti surat T.1 berupa Putusan Pengadilan Agama Bantul yang belum berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim berpendapat putusan tersebut tidak dapat dijadikan pedoman sehingga patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti surat T.2 telah dipertimbangkan diatas sehingga tidak perlu dipertimbangkan ulang;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat yang dikuatkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan, Majelis Hakim telah dapat menemukan fakta-fakta yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah membuat perjanjian Jual Beli dengan Akad Istishna' dengan Tergugat selaku Direktur PT Salam Teguh Perkasa pada tanggal 23 Februari 2018, yang isinya pada pokoknya Penggugat telah membeli (memesan) satu unit kavling No.Unit B62 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.121.000.000,- (Seratus dua puluh satu juta rupiah) yang terletak di XXXXXXXXXXXX2, Kaliberot, Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, kepada Tergugat;
2. Penggugat selaku pembeli (pemesan barang) satu unit kavling No.Unit B62 telah melunasi harga penjualan tersebut sebesar Rp. 121.000.000,- (Seratus dua puluh satu juta rupiah) kepada PT Salam Teguh Perkasa;

Hal. 12 dari 17 hal. Put Sela No. 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa hingga saat ini Tergugat selaku penjual belum menyerahkan obyek penjualan/pemesanan berupa satu unit kavling No.Unit B62 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta angka 1 diatas nampak jelas adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Penggugat dan Tergugat dipandang sebagai orang yang berkepentingan (*persona standi in judicio*) dan patut menjadi pihak (*legal standing*) dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan wanrestasi terhadap Penggugat, untuk itu Majelis Hakim perlu mencermati terlebih dahulu isi akad perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, apakah ada ketentuan-ketentuan yang dilanggar oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.1 yang isinya sama dengan bukti surat T.2 berupa surat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') XXXXXXXXXXXX2 antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 23 Februari 2018, Majelis Hakim berpendapat bukti tersebut telah diakui oleh kedua belah pihak sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUHPer surat perjanjian tersebut merupakan undang-undang yang mengikat bagi kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi akad perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, Majelis Hakim tidak menemukan adanya ketentuan batas waktu penyerahan barang yang dipesan oleh Penggugat, sebagaimana yang telah ditentukan dalam Fatwa DSN NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna', bahwa Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan;

Menimbang, bahwa Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah telah menentukan bahwa "Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji apabila karena kesalahannya :

- Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya .
- Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan.
- Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- Melakukan sesuatu yang menurut diperjanjian tidak dibolehkan".

Hal. 13 dari 17 hal. Put Sela No. 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta angka 3 terbukti hingga saat ini Tergugat selaku penjual belum menyerahkan obyek pembelian berupa satu unit kavling No.Unit B62 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi), namun jika dikaitkan dengan isi akad perjanjian Penggugat dan Tergugat yang tidak menyebutkan batas waktu penyerahan barang, Majelis Hakim berpendapat Tergugat belum dapat dikategorikan sebagai pihak yang wanprestasi karena tidak ada batas waktu penyerahan yang dilanggar oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan bahwa Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati akad perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, Majelis Hakim juga tidak menemukan adanya kesepakatan dari para pihak untuk menentukan kapan para pihak harus dianggap ingkar janji dan disamping itu selama proses persidangan Majelis Hakim juga tidak menemukan adanya bukti bahwa Penggugat telah melakukan somasi atau peringatan yang ditujukan kepada Tergugat, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Tergugat belum layak dikategorikan sebagai wanprestasi karena ketentuan Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah belum terpenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat satu persatu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa petitum no. 2 Penggugat meminta agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang akan diletakkan dalam perkara ini, Majelis berpendapat bahwa dalam perkara ini tidak dilakukan sita jaminan terhadap obyek yang dimohonkan sita, maka petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum no.3 Penggugat mohon agar dinyatakan secara Hukum bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') XXXXXXXXXXXX2 perihal jual beli satu unit kavling No.Unit B62 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.121.000.000,- (Seratus dua puluh satu juta Rupiah), yang terletak di Kelurahan Argomulyo, Kecamatan

Hal. 14 dari 17 hal. Put Sela No. 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl

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

Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta adalah Sah dan mengikat kedua belah pihak beserta akibat hukumnya, oleh karena akad tersebut tidak bertentangan dengan Syari'at Islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan atau kesusilaan (vide Pasal 26 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah), sehingga petitum ini patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum no. 4 Penggugat mohon agar Tergugat dinyatakan secara Hukum bahwa Tergugat telah melakukan Ingkar janji / Wanprestasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, oleh karena didalam akad perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tidak ditentukan batas waktu penyerahan barang pesanan atau kapan para pihak harus dianggap ingkar janji, dan selain itu juga tidak terbukti telah dilakukannya somasi, maka Tergugat dalam hal ini belum dapat dikategorikan sebagai pihak yang wanprestasi, oleh karena itu petitum ini patut ditolak;

Menimbang, bahwa petitum no. 5 Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp.121.000.000,- (Seratus dua puluh satu juta Rupiah), oleh karena Tergugat belum dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, maka sudah sepatutnya petitum ini juga ditolak;

Menimbang, bahwa petitum no. 6 Penggugat mohon pengadilan menyatakan dan menetapkan bahwa Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi, oleh karena Majelis Hakim telah menolak gugatan Penggugat maka petitum ini sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa petitum no. 7 Penggugat mohon pengadilan Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat adalah pihak yang dikalahkan maka sesuai Pasal 181 HIR, biaya perkara dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan dicantumkan dalam amar putusan, dengan demikian petitum ini juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menolak untuk selainnya;

Hal. 15 dari 17 hal. Put Sela No. 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini dianggap tidak ada relevansinya dan dikesampingkan;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menolak dan tidak menerima eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara Hukum bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') satu unit kavling No.Unit B62 di XXXXXXXXXXXX2, Kaliberot, Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.121.000.000,- (Seratus dua puluh satu juta Rupiah), adalah sah dan mengikat kedua belah pihak beserta akibat hukumnya;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selainnya;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.745.000,00 (tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Bantul pada hari Selasa tanggal 2 Maret 2021 Masehi bertepatan dengan tanggal 18 Rajab 1442 Hijriyah, oleh kami Umar Faruq, S.Ag., M.S.I. sebagai Ketua Majelis, Dra. Hj. Nafilah, M.H. dan Fakhruzzaini, S.H.I., M.H.I. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi para Hakim Anggota tersebut dan Nuzula Yustisia, S.H.I. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat.

Ketua Majelis

Umar Faruq, S.Ag., M.S.I.

Hal. 16 dari 17 hal. Put Sela No. 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl



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

Hakim Anggota

Hakim Anggota

Dra. Hj. Nafilah, M.H.

Fakhruzzaini, S.H.I., M.H.I.

Panitera Pengganti

Nuzula Yustisia, S.H.I.

Perincian Biaya:

1.	Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2.	Biaya Atk	Rp.	75.000,00
3.	Panggilan	Rp.	600.000,00
4.	PNBP penyerahan akta panggilan	Rp.	20.000,00
5.	Redaksi	Rp.	10.000,00
6.	Meterai	Rp.	10.000,00
	JUMLAH	Rp.	<u>745.000,00</u>

(tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah)

Hal. 17 dari 17 hal. Put Sela No. 1332/Pdt.G/2020/PA.Btl