

PUTUSAN

Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah yang diajukan oleh:

Rossena Karisma Rasul, umur 30 tahun, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, pendidikan S1, tempat kediaman di Ds Suwaduk RT 002/ RW 001, Desa Suwaduk, Kecamatan Wedarijaksa, Kabupaten Pati, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Rinanto Suryadhimirtha, S.H., M.Sc, Sigit Riyanto, SH, Rahmat Nugroho, SH, dan Kharis Mudakir, SHI, MHI, semuanya Advokat/Pengacara yang berkantor di Law Office Rinanto Suryadhimirtha & Associates Perum Griya Taman Asri (GTA) Blok C No.316, Pandowoharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman berdasarkan surat Kuasa khusus tanggal 7 Desember 2020 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor 708/XII/2020 tanggal 28 Desember 2020, sebagai **Penggugat**;

melawan

Tn. Syaiful Azmi Aziz, Direktur PT Salam Teguh Perkasa yang beralamat di Jeruk Legi No. 50 RT. 021 Desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul D.I. Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Sri Widodo, S.Fil, SH, Abdus Salam, SH, MH, Muhammad Safrullah Duwila, SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada Satriawan Edo & Co. yang berkantor di Wisma Hartono Lt.3 Suite 301 Jl. Jend Sudirman No. 59, Kota Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa tertanggal 12 Januari 2021 yang terdaftar di Register Kuasa

Nomor 39/I/2021 pada tanggal 14 Januari 2021 sebagai
Tergugat;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat di persidangan ;

Telah memeriksa alat-alat bukti Penggugat dan Tergugat;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bantul pada tanggal 11 Desember 2020 dengan register perkara Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl, dengan perubahan olehnya sendiri di depan persidangan, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 2 Januari 2018 Penggugat sebagai konsumen pembeli telah membeli tanah kavling kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 perihal jual beli satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m2 (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.136.400.000,- (Seratus tiga puluh enam juta empat ratus ribu 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 yang telah dibayar secara terang dan tunai kepada Tergugat, mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa
2. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, Penggugat telah membayar secara terang dan tunai kepada Tergugat dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Pembayaran Booking Fee sebesar Rp.3.000.000,- (Tiga juta Rupiah) pada tanggal 23 Desember 2017
 - b. Pembayaran DP awal melalui rekening Bank Mandiri atas nama Tergugat/ Tn Syaiful Azmi Aziz sebesar Rp.27.900.000,- (Dua puluh tujuh juta Sembilan ratus ribu Rupiah)
 - c. Angsuran selama 1 tahun (12) kali sebesar Rp.8.525.000,- (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu Rupiah)

Sehingga jumlah keseluruhan yang dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.133.200.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah);

3. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, selanjutnya Penggugat telah menagih kepada Tergugat atas satu unit kavling No.Unit B.54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) Taman Darussalam Jogja 2 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 secara terang dan tunai tersebut adalah sah secara hukum yang mengikat 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 B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.136.400.000,- (Seratus tiga puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah) yang telah dibayar secara terang dan tunai, 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 B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) 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.133.400.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta empat ratus ribu 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 B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.136.400.000,- (Seratus tiga puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah)

yang telah dibayar secara terang dan tunai, 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 B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) tersebut kepada Penggugat, dan atau tidak mengembalikan uang pembayaran sebesar Rp.133.200.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah) kepada Penggugat;

7. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan Penggugat, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Bantul Cq Majelis Hakim Yang Terhormat pemeriksa 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 menagih 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 ”.

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') Taman Darussalam Jogja 2 tertanggal 2 Januari 2018 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.133.200.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah);
6. Menyatakan dan menetapkan bahwa Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
7. Membebankan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;

SUBSIDIAIR :

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

Bahwa pada hari 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 1333/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;

Bahwa setelah tahap pembuktian, Tergugat hadir menghadap di persidangan dan kemudian Majelis Hakim berusaha mendamaikan kedua belah pihak agar dapat menyelesaikan perkaranya secara kekeluargaan, namun tidak berhasil sehingga kemudian Majelis Hakim memerintahkan kedua belah pihak 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 dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam 2 tanggal 2 Januari 2018, telah diberi meterai cukup, telah

- dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.1;
2. Fotokopi kuitansi pembayaran fee booking Kavling B54 Tanggal 10 skema 1 tahun sebesar Rp.200.000,00 (Dua ratus ribu rupiah) tertanggal 23 Desember 2017 dengan nomor kwitansi 00857, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.2;
 3. Fotokopi kuitansi pembayaran booking fee dan pelunasan DP 25 % unit Kavling tanah No. B54 Taman Darussalam Jogja 2 sebesar Rp.30.900.000,00 (Tiga puluh juta sembilan ratus ribu rupiah) tertanggal 2 Januari 2018 dengan nomor kwitansi 00029, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.3;
 4. Fotokopi kuitansi pembayaran pembayaran pertama angsuran unit B54 Taman Darussalam Jogja 2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 19 Februari 2018 dengan nomor kwitansi 00926, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.4;
 5. Fotokopi kuitansi pembayaran pembayaran kedua angsuran unit B54 Taman Darussalam Jogja 2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 22 Maret 2018 dengan nomor kwitansi 1446, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.5;
 6. Fotokopi kuitansi pembayaran pembayaran ketiga angsuran unit B54 Taman Darussalam Jogja 2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 19 Mei 2018 dengan nomor kwitansi 1006, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.6;
 7. Fotokopi kuitansi pembayaran pembayaran keempat angsuran unit B54 Taman Darussalam Jogja 2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 23 Juni 2018 dengan nomor

- kwitansi 1237, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.7;
8. Fotokopi kuitansi pembayaran pembayaran kelima angsuran unit B54 Taman Darussalam Jogja 2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 09 Agustus 2018 dengan nomor kwitansi 1274, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.8;
 9. Fotokopi kuitansi pembayaran pembayaran keenam angsuran unit B54 Taman Darussalam Jogja 2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 05 September 2018 dengan nomor kwitansi 1449, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.9;
 10. Fotokopi kuitansi pembayaran pembayaran ketujuh angsuran unit B54 Taman Darussalam Jogja 2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 09 Oktober 2018 dengan nomor kwitansi 1611, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.10;
 11. Fotokopi kuitansi pembayaran pembayaran kedelapan angsuran unit B54 Taman Darussalam Jogja 2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 07 November 2018 dengan nomor kwitansi 1773, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.11;
 12. Fotokopi kuitansi pembayaran pembayaran kesembilan angsuran unit B54 Taman Darussalam Jogja 2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 09 Oktober 2018 dengan nomor kwitansi 1924, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.12;
 13. Fotokopi kuitansi pembayaran pembayaran kesepuluh angsuran unit B54 Taman Darussalam Jogja 2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 09 Februari 2019 dengan nomor kwitansi 02277, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.13;

14. Fotokopi kuitansi pembayaran pembayaran kesebelas angsuran unit B54 Taman Darussalam Jogja 2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 08 Maret 2019 dengan nomor kwitansi 02413, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.14;
15. Fotokopi kuitansi pembayaran keduabelas angsuran unit B54 Taman Darussalam Jogja 2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 20 Mei 2019 dengan nomor kwitansi 02738, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.15;
16. Fotokopi slip setoran tunai Bank Mandiri ke rekening PT Salam Teguh Perkasa Tanggal 9 Oktober 2018 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah), telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.16;
17. Fotokopi slip setoran tunai Bank Mandiri ke rekening PT Salam Teguh Perkasa Tanggal 20 Mei 2019 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah), telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.17;
18. Fotokopi slip setoran tunai Bank Mandiri ke rekening PT Salam Teguh Perkasa Tanggal 5 September 2018 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah), telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.18;
19. Fotokopi slip setoran tunai Bank Mandiri ke rekening PT Salam Teguh Perkasa Tanggal 8 Maret 2019 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah), telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.19;

20. Fotokopi dari fotokopi pamflet Taman Darussalam Yogyakarta, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan fotokopinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.20;
21. Fotokopi dari fotokopi daftar harga special gathering Taman Darussalam Jogja 2, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan fotokopinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.21;
22. Fotokopi dari fotokopi denah lokasi Taman Darussalam Jogja 2, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan fotokopinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.22;
23. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STTLP-B/198/VIII/2020/DIY/Res Bantul tanggal 05 Agustus 2020, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.23;
24. Fotokopi dari fotokopi Permohonan Blokir Nomor MP.02/2097-34.02/X/2020 tanggal 07 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan fotokopinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.24;
25. Fotokopi kuitansi Pembayaran Blokir Nomor berkas 69698/2020 tanggal 21 Oktober 2020 sebesar Rp.50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, kuitansi Pembayaran Blokir Nomor berkas 69696/2020 tanggal 21 Oktober 2020 sebesar Rp.50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan Fotokopi kuitansi Pembayaran Blokir Nomor berkas 69694/2020 tanggal 21 Oktober 2020 sebesar Rp.50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.25

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, Tergugat mengajukan eksepsi absolut yang isinya menyatakan Pengadilan Agama tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

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

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 dinazzegeel dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, diberi tanda T.1;
2. Fotokopi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 2 Januari 2018, telah dinazzegeel dengan meterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda T.2;

Bahwa Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan bukti saksi;

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 Persidangan dan untuk ringkasnya putusan ini, maka ditunjuk hal hal yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan 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

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 B54 dengan luas 90 m² Taman Darussalam Jogja 2 kepada Penggugat, sebagaimana yang tertuang dalam akad jual beli Istishna' yang telah dibuat bersama antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 2 Januari 2018;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat P.1 sampai dengan P.25;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.1 berupa fotokopi Surat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam Jogja 2 antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 2 Januari 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. 00857 Pembayaran Booking Fee dan Kuitansi No. 00213 Pembayaran Pelunasan Unit B54, 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. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) tertanggal 23 Desember 2017 untuk

pembayaran booking fee kavling B54 dan uang sebesar Rp. 30.900.000,00 (tiga puluh juta Sembilan ratus ribu rupiah) tertanggal 2 Januari 2018 guna pembayaran booking fee dan pelunasan DP 25% unit kavling B54 Taman Darussalam Jogja 2;

Menimbang, bahwa bukti surat P.4 – P.15, telah dinazzegele dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, diberi tanda dan tidak dibantah oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat terbukti Penggugat sudah menyerahkan angsuran kepada PT Salam Teguh Perkasa sebanyak 12 kali, tiap angsuran sebesar Rp. 8.525.000,00 (delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah), jika ditotal sebesar Rp. 102.300.000,00 (seratus dua juta tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.16 – P.19 yang telah dinazzegele dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, Majelis Hakim berpendapat terbukti Penggugat telah menyetor angsuran yang ke 7, 12, 6 dan 11 melalui Bank Mandiri kepada PT Salam Teguh Perkasa nomor rekening 5320008618 Bank Muamalat Cabang Wirobrajan;

Menimbang, bahwa bukti surat P.20, P.21 dan P.22 ternyata tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, maka berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara Majelis Hakim berpendapat bukti tersebut patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.23 berupa Surat Tanda Terima Laporan Polisi atas nama pelapor Rossena Karisma Rasul, Majelis Hakim berpendapat terbukti Penggugat telah melaporkan Tergugat ke Polres Bantul dengan aduan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan;

Menimbang, bahwa bukti surat P.24 dan P.25 ternyata tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, maka berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara Majelis Hakim berpendapat bukti tersebut 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 isinya sama dengan bukti surat P.1 dan 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 2 Januari 2018, yang isinya pada pokoknya Penggugat telah membeli dengan cara memesan satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.136.400.000,- (Seratus tiga puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah) yang terletak di Taman Darussalam Jogja 2, Kaliberot, Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, kepada Tergugat;
2. Penggugat selaku pembeli (pemesan barang) satu unit kavling No.Unit B54 telah melunasi harga penjualan tersebut sebesar Rp. 133.400.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) kepada PT Salam Teguh Perkasa;
3. Bahwa hingga saat ini Tergugat selaku penjual belum menyerahkan obyek penjualan/pemesanan berupa satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) tersebut 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') Taman Darussalam Jogja 2 antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 2 Januari 2018, Majelis Hakim berpendapat bukti tersebut telah diakui oleh kedua belah pihak sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara 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 :

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta angka 3 terbukti hingga saat ini Tergugat selaku penjual belum menyerahkan obyek penjualan berupa satu unit kavling No.Unit B54 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, Tergugat belum dapat dikategorikan sebagai pihak yang wanprestasi karena di dalam akad tersebut 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 supaya melakukan prestasi, 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') Taman Darussalam Jogja 2 tertanggal 2 Januari 2018 adalah Sah dan mengikat kedua belah pihak (Vide : Pasal 1338 KUH Perdata) beserta akibat hukumnya patut dikabulkan 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);

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 belum dilakukan somasi, maka Tergugat belum dapat dikategorikan sebagai pihak yang wanprestasi, oleh karena itu petitum ini patut ditolak;

Menimbang, bahwa petitum no. 5 Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp.133.200.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta dua ratus ribu 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 juga 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;

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') Taman Darussalam Jogja 2 tertanggal 2 Januari 2018 adalah Sah dan mengikat kedua belah pihak (Vide : Pasal 1338 KUH Perdata) 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 Fatma Faizati, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat.

Ketua Majelis

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

Hakim Anggota

Hakim Anggota

Dra. Hj. Nafilah, M.H.

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

Panitera Pengganti

Fatma Faizati, S.H.

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)