



PUTUSAN

Nomor 395/PDT.G/2021/PN Mks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ELIA YUSUF, bertempat tinggal di Jl. Teduh Bersinar, Griya Fajar Mas Q 4, Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada IIN ZEFANYA, S.H., ANGELS RAFLESIA SALINDEHO, S.H., dan STANLY PEBRIYANTO PATTIASINA, S.E., S.H., M.H., para Advokat dari Kantor Pengacara Iin Zefanya Lien Sebesty, S.H., berkantor di Jl. Dr. Leimena, Komp. PLN, Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal, 20 September 2021, sebagai PENGGUGAT;

Lawan

1. MUH. NASIR, bertempat tinggal di Jl. Sejiwa, No. 55, Kelurahan Karuwisi, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, sebagai
..... TERGUGAT I;
2. SRI WAHYUNI, bertempat tinggal di Jl. Sejiwa No 55, Kelurahan Karuwisi, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, sebagai
..... TERGUGAT II;
3. Notaris/PPAT OCTORIO RAMIZ, S.H., M.Kn., beralamat di Jl. Sultan Alauddin Nomor 98, Pabaeng Baeng, Kota Makassar, sebagai TERGUGAT III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari Surat Gugatan para Pengugat;

Setelah membaca Jawaban dari para Tergugat dan Jawaban Turut Tergugat;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 01 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 9 November 2021 dalam Register Nomor 395/PDT.G/2021/PN.Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Putusan Nomor 395/PDT.G/2021/PN.Mks Halaman 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tanggal 22 Januari 2015 Penggugat, Tergugat 1 dan Tergugat 2 membuat perjanjian Jual Beli terhadap sebidang Tanah dan Bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 2 0347/Karuwisi Utara dan sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik nomor 20487/Karuwisi Utara yang sementara masih dalam jaminan pada PT. Bank Bukopin Tbk;
2. Bahwa Jual Beli atas tanah dan bangunan tersebut diikat dan diperjanjikan dalam Surat Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat 1 dan Tergugat 2 kemudian di Lihat, ditandatangani didepan Tergugat 3 dan disahkan/di Legalisasi dan diberi Nomor 153/L/OR/I/2015/Rangkap Dua, oleh Tergugat 3;
3. Bahwa jual beli atas tanah dan bangunan tersebut seharga Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah). dengan tahapan pembayaran sebagai berikut :
 - a. Sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta) dibayarkan pada saat menandatangani Pengikatan Jual Beli dimaksud yaitu pada tanggal 22 Januari 2015 demikian pula tergugat setuju bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud sekaligus bukti penerimaan uang yang sah sebagai pengganti kwitansi.
 - b. Sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dibayarkan pada saat menandatangani Pengikatan Jual Beli dimaksud yaitu pada tanggal 22 Januari 2015 demikian pula tergugat 1 dan Tergugat 2 setuju bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud sekaligus bukti penerimaan uang yang sah sebagai pengganti kwitansi.
 - c. Sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 10 -03 -2015.
 - d. Sisanya sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 10-06-2015
4. Bahwa pada saat penandatanganan surat perjanjian pengikatan jual beli Penggugat membayarkan uang sejumlah Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) di tambah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dinilai dalam bentuk penyerahan sebuah tanah dan bangunan milik penggugat yang terletak di BTN Hartako Indah Kelurahan Parang Tambung Kecamatan Tamalate Kota Makassar;
5. Bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 berjanji benar-benar menjamin tanah dan bangunan tersebut adalah milik pihak pertama, tidak dalam suatu penyitaan tidak ada sangkut paut dengan perkara/sengketa demikian pula Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah berjanji mengosongkan tanah dan bangunan tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 10 Mei 2015 padahal tergugat 1 dan Tergugat 2 telah berbohong karena tanah dan bangunan tersebut dikuasai oleh Arifuddin dan Mardiana;

Putusan Nomor 395/PDT.G/2021/PN.Mks Halaman 2

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

6. Bahwa setelah penandatanganan Pengikatan Jual Beli Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak dapat melaksanakan kewajiban tergugat 1 dan Tergugat 2 yaitu mengosongkan tanah dan bangunan objek jual beli kemudian setelah Penggugat mengecek tanah dan bangunan yang diperjanjikan dalam pengikatan jual beli, ternyata tanah dan bangunan tersebut dikuasai oleh pihak lain yang bernama Arifuddin dan Mardiana, tetapi oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah berbohong dengan mengatakan bahwa Arifuddin dan Mardiana hanyalah mengontrak tanah dan bangunan tersebut tanpa bisa membuktikan perjanjian kontrak ataupun pembayaran kontrak atas tanah dan bangunan tersebut;
7. Bahwa setelah diterlusuri lebih lanjut ternyata antara Tergugat 1 dan Arifuddin dan Mardiana telah terikat suatu perjanjian kemudian bermasalah dan Arifuddin menyatakan tidak akan keluar dari objek gugatan karena objek gugatan adalah milik Arifuddin dan Mardiana, dikemudian hari telah terjadi Gugat-Mengugat antara Mardiana dan Tergugat perkara perdata Nomor 349/Pdt.G/2017/Pn.Mks dimana dalam Gugatan tersebut menguraikan permasalahan di antara mereka jauh sebelum Tergugat 1 dan Tergugat 2 menjual objek jual beli kepada Penggugat;
8. Bahwa oleh karena Penggugat mengetahui bahwa objek gugatan bermasalah sehingga Penggugat tidak melakukan pembayaran selanjutnya dan meminta pengembalian uang yang telah dibayarkan dan diterima yaitu sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) namun Tergugat 1 tidak mebayarkannya;
9. Bahwa pada tanggal 4 Agustus 2015 Penggugat dan Tergugat 1 bertemu untuk membicarakan pengembalian uang Penggugat, kemudian Tergugat 1 setuju dan berjanji dan membuat surat pernyataan bahwa Tergugat 1 berjanji akan mengembalikan Down Payment (DP) sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat atas pembelian Objek Jual Beli yaitu 1 unit Ruko yang terletak di jalan Urip Sumoharjo setempat dikenal sebagai Ruko Karuwisi Trade Centre (KTC) no. 3D sesuai Pengikatan Jual Beli yang dibuat di Tergugat 3 selambat-lambatnya tanggal 30 Agustus 2015 akan tetapi sampai gugatan ini diajukan Tergugat 1 tidak sama sekali membayar uang Down Payment tersebut;
10. Bahwa oleh karena sampai dengan gugatan ini Tergugat 1 tidak membayar dan atau mengembalikan uang milik Penggugat dan oleh karena itu Penggugat telah mengalami kerugian dengan perhitungan kerugian sebagai berikut :
 - a. Kerugian pokok pengembalian down payment Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)
 - b. Bahwa Untuk membayar Down Payment sebagai pengusaha Penggugat telah menggunakan uang bank dengan bunga pertahun sebesar 18 % (delapan

Putusan Nomor 395/PDT.G/2021/PN.Mks Halaman 3

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

- belas persen) per tahun dikalikan Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) maka bunga Bank pertahun yang dibayar penggugat sebesar Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah dikali 5 tahun total bunga bank yang dibayar penggugat adalah sebesar Rp. 315.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
- c. Denda terhadap keterlambatan dan atau kelalaian yang berlaku umum yang dianggap hukum bagi masyarakat adalah 0,1 % perhari kalender dengan perhitungan 0,1 % dikalikan Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) jadi perhari sebesar Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dikalikan 365 hari/tahun dikalikan 5 tahun total denda keterlambatan Rp. 638.750.000,-
- d. Bahwa karena penggugat adalah pengusaha property maka dengan uang sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dapat membangun 6 unit rumah dengan harga jual Rp. 200.000.000,- per unitnya jadi jumlah kerugian atas uang yang tidak termanfaatkan berjumlah Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah).
11. Bahwa berdasarkan uraian gugatan penggugat maka disimpulkan tidak ada keseriusan Tergugat 1 untuk mengembalikan/membayar down payment dan rincian kerugian yang di alami oleh Penggugat sehingga dalam maka demi memberikan kepastian hukum kepada Penggugat mohon Majelis Hakim dapat yaitu meletakkan Sita Jaminan atas asset milik Tergugat 1 dan Tergugat 2 yaitu 1 buah rumah milik Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang terletak di jalan Sejiwa No. 55 Kelurahan Karuwisi, Kecamatan Panakkukang Kota Makassar, 1 buah Mobil Merk Honda CRV, 2 buah Ruko yang terletak di jalan Andi Pangeran Petarani Kelurahan Bua Kana Kecamatan Rappocini Kota Makassar sebagai pengganti pembayaran Hutang Tergugat kepada Penggugat.

Bahwa berdasarkan uraian gugatan penggugat maka dengan rendah hati Penggugat Mohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa Perkara ini dengan seadil-adil nya dan dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi

Meletakkan Sita Jaminan atas asset milik Tergugat 1 dan Tergugat 2 yaitu 1 buah rumah milik Tergugat yang terletak di jalan Sejiwa No. 55 Kelurahan Karuwisi, Kecamatan Panakkukang Kota Makassar, 1 buah Mobil Merk Honda CRV, 1 buah Ruko yang terletak di jalan Ruko yang terletak di jalan Andi Pangeran Petarani Kelurahan Bua Kana Kecamatan Rappocini Kota Makassar.

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Putusan Nomor 395/PDT.G/2021/PN.Mks Halaman 4

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. Menyatakan Tergugat 1 telah Lalai dan Ingkar Janji selama 5 tahun tidak mengembalikan uang milik Penggugat.
3. Menyatakan batal Pengikatan Jual Beli Nomor 153/L/OR/I/2015/Rangkap Dua yang di sahkan Tergugat 3
4. Menyatakan sah dan berharga surat pernyataan Tenggugat 1 tanggal 4 Agustus 2015.
5. Memerintahkan Tergugat 1 sekaligus dan seketika Membayar uang Down Payment milik Penggugat sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)
6. Mengabulkan penggantian kerugian bunga bank yang dialami penggugat sebesar Rp. 315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah).
7. Mengabulkan Pembayaran denda terhadap keterlambatan sebesar Rp.638.750.000,- (enam ratus tiga puluh delapan juta tujuh tarus lima puluh ribu rupiah).
8. Mengabulkan Pembayaran kerugian atas uang yang tidak dapat dimanfaatkan berjumlah Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah).
9. Meletakan Sita Jaminan atas asset milik Tergugat 1 dan Tergugat 2 yaitu 1 buah rumah milik Tergugat 1 dan Twrgugat 2 yang terletak di jalan Sejiwa No. 55 Kelurahan Karuwisi, Kecamatan Panakkukang Kota Makassar, 1 buah Mobil Merk Honda CRV, 2 buah Rukoyang terletak di jalan 1 buah Ruko yang terletak di jalan Rukoyang terletak di jalan Andi Pangeran Petarani Kelurahan Bua Kana Kecamatan Rappocini Kota Makassar
10. Menyatakan mengenakan Uang Paksa kepada Tergugat 1 jika tidak melaksanakan Putusan 0,1 persen perhari dari nilai yang tertera dalam putusan.
11. Menyatakan bahwa jika tergugat 1 fan Tergugat 2 tidak melaksanakan putusan ini maka asset milik Tergugat 1 dan Tergugat 2 yaitu 1 buah rumah milik Tergugat yang terletak di jalan Sejiwa No. 55 Kelurahan Karuwisi, Kecamatan Panakkukang Kota Makassar, 1 buah Mobil Merk Honda CRV, 2 buah Ruko yang terletak di jalan Andi Pangeran Petarani Kelurahan Bua Kana Kecamatan Rappocini Kota Makassar di Lelang untuk pembayaran kewajiban Tergugat sesuai isi Putusan.
12. Menghukum para Tergugat membayar biaya perkara.

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar di putusan seadil-adilnya (**ex aequo et bono**) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat hadir didalam persidangan diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama STANLY PEBRIYANTO PATTIASINA, S.E.,S.H.,M.H, sebagaimana tersebut di atas akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain

Putusan Nomor 395/PDT.G/2021/PN.Mks Halaman 5

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

menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 16 November 2021, 18 November 2021, tanggal 24 November 2021, dan tanggal 9 Desember 2021, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Makassar Perkara Perdata No.247/Pdt.G/2020/PN.Mks, diberi tanda Bukti P-1;
2. Fotocopy Pengikatan Perjanjian Jual Beli 153/L/OR/2015/Rangkap dua Tanggal, 22 Januari 2015, diberi tanda Bukti P-2;
3. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Makassar Perkara Perdata No.349/Pdt.G/2017/PN.Mks, diberi tanda Bukti P-3;
4. Fotocopy Pengikatan Jual Beli Nomor 17 Tanggal 24 Agustus 2015 yang dibuat di Notaris Taufik Arifin S.H., diberi tanda Bukti P-4;
5. Fotocopy Kuasa Untuk Menjual Nomor 18 Tanggal 24 Agustus 2015 yang dibuat di Notaris Taufik Arifin S.H., diberi tanda Bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan Muh. Nasir tanggal 4 Agustus 2015, diberi tanda Bukti P-6;
7. Fotocopy Rekening Tahapan BCA, diberi tanda Bukti P-7;
8. Fotocopy Slip Pemindahan Dana Antar Rekening, diberi tanda Bukti P-8;
9. Fotocopy PrintOut Bank BNI atas nama PT. Mega Buana Investindo, diberi tanda Bukti P-9;
10. Fotocopy Rekening Giro Ban BNI atas nama PT.Mega Buana Investindo, diberi tanda Bukti P-10;
11. Printout Rekening Tabungan BCA atas nama Elia Yusuf, diberi tanda Bukti P-11;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat di atas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali Bukti P-2, Bukti P-3, Bukti P-4, Bukti P-5, Bukti P-7, Bukti P-9, dan Bukti P-10 yang berupa fotocopy dari fotocopy-nya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, pihak Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu :

1. Saksi HANS KALIMPUANG, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saya dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan dengan Patungan mau beli ruko;
 - Bahwa saya bertiga patungan dengan Oktavianus Thomas dan kakak Saya;

Putusan Nomor 395/PDT.G/2021/PN.Mks Halaman 6

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 Ruko tersebut sudah dibayar ke Pak Nasir dan sudah dibuatkan tanda jadi;
- Bahwa Harga Ruko tersebut 4 Milyar dan sudah dibayar uang tanda jadi sebesar 350,000,000 Juta;
- Bahwa yang punya Ruko bukan Pak Nasir;
- Bahwa Ruko tersebut dibeli dan dibuatkan perjanjian;
- Bahwa saya masukan uang 100 Juta dan uang tersebut sudah saya serahkan ke Pak Nasir;
- Bahwa saya keruko tersebut dan kaget ternyata Ruko tersebut sudah ada yang menempati;
- Bahwa Pak Nasir salah gunakan dan dijual Kembali kepada orang lain;
- Bahwa Uang tersebut akan dikembalikan kalau Ruko Tersebut sudah terjual baru dibayarkan;
- Bahwa saya pernah kerumahnya;
- Bahwa ada tanda terima;

2. Saksi OKTOFIANUS THOMAS, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sata tahu masalah ini karena saya ikut patungan;
- Bahwa uang tersebut saya serahkan ke kakak saya yaitu Elia;
- Bahwa saya tidak pernah ketemu dengan Pak Nasir;
- Bahwa saya tidak tahu dengan Sri Wahyuni;
- Bahwa yang melakukan perjanjian Elia saja dengan dengan Pak Nasir;
- Bahwa saya ketemu langsung dengan Pemiliknya dan mengeluarkan surat-surat;
- Bahwa saya pernah diperlihatkan surat perjanjian Jual Beli Oleh Elia Yusuf;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 23 Maret 2021;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Putusan Nomor 395/PDT.G/2021/PN.Mks Halaman 7

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 maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah bahwa pada tanggal 22 Januari 2015 Penggugat, Tergugat 1 dan Tergugat 2 membuat perjanjian jual beli terhadap sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 2 0347/Karuwisi Utara dan sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik nomor 20487/Karuwisi Utara yang sementara masih dalam jaminan pada PT. Bank Bukopin Tbk dengan harga Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) yang disahkan di depan Tergugat 3. Bahwa selanjutnya Penggugat telah membayar uang muka kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), namun obyek yang diperjanjikan tersebut ternyata bukan milik Tergugat 1 dan Tergugat 2 akan tetapi milik orang lain sehingga Penggugat meminta Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk mengembalikan uang yang telah diserahkan oleh Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil pokok gugatan Penggugat tersebut di atas dan sesuai dengan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-11 dan Saksi-Saksi yaitu 1. HANS KALIMPUANG dan 2. OKTOFIANUS THOMAS;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat Bukti P-6 tentang Surat Pernyataan Muh. Nasir tanggal 4 Agustus 2015 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat 1 mengakui adanya pembayaran *down paymen* (uang muka) dari Penggugat kepada Tergugat 1 sebesar Rp.350.000.000,- dan selanjutnya Tergugat 1 akan mengembalikan uang muka tersebut kepada Penggugat selambat-lambatnya tanggal 30 Agustus 2015, dimana bukti surat Bukti P-6 tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat di atas, Penggugat dapat membuktikan dalil pokok gugatannya yaitu Penggugat telah melakukan perjanjian jual beli terhadap sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 2 0347/Karuwisi Utara dan sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik nomor 20487/Karuwisi Utara yang sementara masih dalam jaminan pada PT. Bank Bukopin Tbk dengan harga Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dan Penggugat telah membayar uang muka kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) namun perjanjian tersebut tidak

Putusan Nomor 395/PDT.G/2021/PN.Mks Halaman 8

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

dilanjutkan karena obyek perjanjian bukan milik Tergugat 1 dan Tergugat 2 sehingga dalil pokok gugatan Penggugat mengenai Tergugat 1 dan Tergugat 2 harus mengembalikan uang muka kepada Penggugat tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat dikabulkan, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan Penggugat sebagaimana dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2 yang menuntut untuk menyatakan Tergugat 1 telah Lalai dan Ingkar Janji selama 5 tahun tidak mengembalikan uang milik Penggugat, berdasarkan pertimbangan dalil pokok gugatan Penggugat di atas, maka secara hukum petitum angka 2 ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 3 yang menuntut untuk menyatakan batal Pengikatan Jual Beli Nomor 153/L/OR/I/2015/Rangkap Dua yang di sahkan Tergugat 3, oleh karena obyek perjanjian bukan milik Tergugat 1 sebagaimana telah diperjanjikan, dengan demikian perjanjian tersebut patut dibatalkan, maka secara hukum petitum angka 3 ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 yang menuntut untuk menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Tenggugat 1 tanggal 4 Agustus 2015, bahwa Surat Pernyataan Tenggugat 1 tanggal 4 Agustus 2015 (Bukti P-6) tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat 1 sedangkan Tergugat 1 tidak menyangkal surat perjanjian tersebut karena Tergugat 1 tidak hadir di persidangan, maka dengan demikian secara hukum petitum angka 4 ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 yang menuntut untuk memerintahkan Tergugat 1 sekaligus dan seketika membayar uang Down Payment milik Penggugat sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), sesuai dengan pertimbangan petitum angka 3 dan angka 4 di atas, maka sudah sepatutnya Tergugat 1 untuk mengembalikan down payment (uang muka) yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat 1, maka dengan demikian secara hukum petitum angka 5 ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 yang menuntut untuk mengganti kerugian bunga bank yang dialami penggugat sebesar Rp. 315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah), sesuai dengan posita gugatan yang menyatakan Penggugat telah menggunakan uang bank dengan bunga pertahun sebesar 18 % (delapan belas persen) per tahun dikalikan Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) maka bunga Bank pertahun yang dibayar penggugat sebesar Rp.36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah dikali 5 tahun total bunga bank yang dibayar penggugat adalah sebesar Rp.315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah), menurut Majelis Hakim bahwa pembayaran uang muka yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat 1 bukan merupakan tanggungjawab Tergugat 1 apakah uang dari Penggugat untuk

Putusan Nomor 395/PDT.G/2021/PN.Mks Halaman 9

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

membayar uang muka tersebut merupakan uang Penggugat atau uang dari pinjaman bank atau uang dari pihak lain, sehingga mengenai bunga dari atas uang yang dipergunakan Penggugat untuk membayar uang muka kepada Tergugat 1 adalah merupakan tanggungjawab Penggugat sendiri, maka dengan demikian secara hukum petitum angka 6 ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 yang menuntut untuk pembayaran denda terhadap keterlambatan sebesar Rp.638.750.000,- (enam ratus tiga puluh delapan juta tujuh tarus lima puluh ribu rupiah), sesuai dengan posita gugatan serta pertimbangan dalil pokok gugatan Penggugat di atas, dimana Tergugat 1 akan mengembalikan uang muka sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat sejak tanggal 30 Agustus 2015, maka secara hukum petitum angka 7 ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8 yang menuntut untuk membayar kerugian atas uang yang tidak dapat dimanfaatkan berjumlah Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), menurut Majelis Hakim bahwa Penggugat baik dalam posita maupun petitum tidak terperinci dalam menentukan keuntungan yang didapat dari uang muka yang telah dibayarkan kepada Tergugat 1, selain itu Penggugat tidak mengajukan alat bukti guna mendukung tuntutan tersebut, sehingga secara hukum petitum angka 8 ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9 yang menuntut untuk meletakkan Sita Jaminan atas asset milik Tergugat 1 dan Tergugat 2 yaitu 1 buah rumah milik Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang terletak di jalan Sejiwa No. 55 Kelurahan Karuwisi, Kecamatan Panakkukang Kota Makassar, 1 buah Mobil Merk Honda CRV, 2 buah Ruko yang terletak di jalan 1 buah Ruko yang terletak di jalan Ruko yang terletak di jalan Andi Pangeran Petarani Kelurahan Bua Kana Kecamatan Rappocini Kota Makassar, bahwa selama pemeriksaan hingga dijatuhkannya putusan ini Pengadilan Negeri Makassar tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap harta-harta milik Tergugat 1 dan Tergugat 2, selain itu Penggugat juga tidak mengajukan alat bukti untuk membuktikan bahwa harta-harta tersebut benar milik Tergugat 1 dan Tergugat 2, maka dengan demikian secara hukum petitum angka 9 ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 10 yang menuntut untuk mengenakan uang paksa kepada Tergugat 1 jika tidak melaksanakan Putusan 0,1 persen perhari dari nilai yang tertera dalam putusan, bahwa sesuai dengan dalil pokok gugatan Penggugat yang menuntut Tergugat untuk mengembalikan uang muka sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat, sehingga dapat diartikan bahwa Tergugat 1 harus membayar sejumlah uang kepada Penggugat, akan tetapi berdasarkan Pasal 606a Rv, uang paksa (dwangsom) tidak

Putusan Nomor 395/PDT.G/2021/PN.Mks Halaman 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diterapkan terhadap putusan untuk membayar sejumlah uang, maka dengan demikian secara hukum petitum angka 10 ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 11 yang menuntut untuk menyatakan jika Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak melaksanakan putusan ini maka asset milik Tergugat 1 dan Tergugat 2 yaitu 1 buah rumah milik Tergugat yang terletak di jalan Sejiwa No. 55 Kelurahan Karuwisi, Kecamatan Panakkukang Kota Makassar, 1 buah Mobil Merk Honda CRV, 2 buah Ruko yang terletak di jalan Andi Pangeran Petarani Kelurahan Bua Kana Kecamatan Rappocini Kota Makassar di Lelang untuk pembayaran kewajiban Tergugat sesuai isi Putusan, bahwa petitum ini beralasan secara hukum karena setiap pelaksanaan putusan melalui eksekusi apabila pihak Tergugat tidak melaksanakan isi putusan, maka dengan demikian petitum angka 11 ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalil pokok gugatan serta petitum gugatan Penggugat di atas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek untuk sebagian;

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa tuntutan provisi Penggugat pada pokoknya adalah untuk meletakkan Sita Jaminan atas asset milik Tergugat 1 dan Tergugat 2 yaitu 1 buah rumah milik Tergugat yang terletak di jalan Sejiwa No. 55 Kelurahan Karuwisi, Kecamatan Panakkukang Kota Makassar, 1 buah Mobil Merk Honda CRV, 1 buah Ruko yang terletak di jalan Ruko yang terletak di jalan Andi Pangeran Petarani Kelurahan Bua Kana Kecamatan Rappocini Kota Makassar;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata, provisi adalah putusan yang sifatnya sangat segera dan mendesak dilakukan hakim terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan, akan tetapi meskipun sifatnya segera dan mendesak, harus dibuktikan terlebih dahulu apakah obyek yang akan diletakkan sita tersebut adalah benar milik Tergugat;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan di persidangan, Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti awal untuk membuktikan bahwa obyek yang dimohonkan sita jaminan tersebut adalah milik Tergugat, sehingga Majelis Hakim tidak dapat menetapkan meletakkan sita jaminan karena belum dapat dibuktikan bahwa obyek sita

Putusan Nomor 395/PDT.G/2021/PN.Mks Halaman 11

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

jaminan adalah milik Tergugat, maka dengan demikian tuntutan provisi Penggugat tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg, Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata yang berlaku, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini,

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Tergugat I telah lalai dan ingkar janji selama 5 tahun tidak mengembalikan uang milik Penggugat;
4. Menyatakan batal Pengikatan Jual Beli Nomor 153/L/OR/I/2015/Rangkap Dua yang di sahkan Tergugat III;
5. Menyatakan sah dan berharga surat pernyataan Tenggugat I tanggal 4 Agustus 2015;
6. Memerintahkan Tergugat I sekaligus dan seketika membayar uang down payment milik Penggugat sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
7. Mengabulkan pembayaran denda terhadap keterlambatan sebesar Rp.638.750.000,- (enam ratus tiga puluh delapan juta tujuh tarus lima puluh ribu rupiah);
8. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan putusan ini maka asset milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu 1 buah rumah milik Tergugat yang terletak di jalan Sejiwa No. 55 Kelurahan Karuwisi, Kecamatan Panakkukang Kota Makassar, 1 buah Mobil Merk Honda CRV, 2 buah Ruko yang terletak di jalan Andi Pangeran Petarani Kelurahan Bua Kana Kecamatan Rappocini Kota Makassar di Lelang untuk pembayaran kewajiban Tergugat sesuai isi Putusan;
9. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp.1.280.000,- (satu juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari Kamis, tanggal 27 Januari 2022 oleh kami HENENG

Putusan Nomor 395/PDT.G/2021/PN.Mks Halaman 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUJADI, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Ir. ABDUL RAHMAN KARIM, S.H., dan JOHNICOL RICHARD FRANS SINE, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 10 Januari 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu HIDAYAT MADDATUANG, A.Md, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ir. ABDUL RAHMAN KARIM, S.H.

HENENG PUJADI, S.H.,M.H.

JOHNICOL RICHARD FRANS SINE, S.H.

Panitera Pengganti,

HIDAYAT MADDATUANG, A.Md, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

1. PNBP Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp. 100.000,-
3. PNBP Surat Kuasa	: Rp. 10.000,-
4. Panggilan	: Rp.1.080.000,-
5. PNBP Panggilan	: Rp. 40.000,-
6. Redaksi	: Rp. 10.000,-
7. Meterai	: Rp. 10.000,-
J u m l a h	: Rp.1.280.000,-

(satu juta duratus delapan puluh ribu rupiah)

Putusan Nomor 395/PDT.G/2021/PN.Mks Halaman 13