



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

No.9/Pdt.G/2023/PN.Mks.

“ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “

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

Nama : Hj. Nurimbayani Dassir ;
Agama : Islam ;
Kewarganegaraan : Indonesia ;
Pekerjaan/Jabatan : Wiraswasta/ Direktur PT Citra Malebu Nusantara ;
Alamat : Graha Malengkeri, AR 5 Nomor 3, Kelurahan Mangasa
Kecamatan Tamalate ;

sebagai Penggugat I ;

Nama : H. Subhansyah Arifin ;
Agama : Islam ;
Kewarganegaraan : Indonesia ;
Pekerjaan : Wiraswasta ;
Alamat : Graha Malengkeri, AR 5 Nomor 3, Kelurahan Mangasa
Kecamatan Tamalate ;

sebagai Penggugat II ;

M E L A W A N :

H. Haruna M.A.,M.B.A, pekerjaan Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, alamat Jl. Rappocini Raya No.212, Kelurahan Buakana, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar ;

sebagai Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut ;
Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya ;
Setelah mendengar keterangan Penggugat ;
Setelah memperhatikan bukti surat-surat Penggugat ;

No. 9/Pdt.G/2023/PN.Mks Halaman 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 4 Januari 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dibawah Nomor : 9/Pdt.G/2023/PN.Mks., telah mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

A. Obyek Gugatan

Bahwa yang menjadi obyek gugatan pembatalan surat perjanjian ini adalah perjanjian jual-beli tanah dan bangunan (bawah tangan) berupa Hotel yang bernama Grand Malebu bersertifikat Hak Milik Nomor SHM: 385 dan diperbarui menjadi Nomor SHM: 20883 luas tanah 624m² atas nama Subhansyah yang beralamat di Jl. Bontomanai No.12A, Desa Jongaya, Kelurahan Pa'Baeng-baeng; Kecamatan Tamalate, Kota Makassar tertanggal 1 Juni 2017 yang ditandatangani oleh Para Penggugat sebagai Pihak Pertama dan Tergugat sebagai Pihak Kedua.

B. KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI SIDENRENG RAPPANG DALAM MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO.

1. Bahwa Gugatan Pembatalan Surat Perjanjian ini diajukan terhadap Tergugat pada Pengadilan Negeri Makassar, hal ini berdasarkan ketentuan pasal 142 ayat (1) RBg yang menyatakan:

“Gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh penggugat atau oleh seorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditanda-tangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal tergugat atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya.”

2. Bahwa dalam gugatan pembatalan surat perjanjian *a quo* merupakan sengketa perdata antara Para Penggugat dengan Tergugat yang telah membuat suatu perikatan perjanjian jual-beli sehingga telah sesuai dengan ketentuan pasal 142 ayat (1) RBg.

3. Bahwa berdasarkan tempat dilakukannya perjanjian *a quo* dan alamat Tergugat yang beralamat di Kota Makassar. Dalam perjanjian *a quo* juga telah menyebutkan Para Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk menyelesaikan segala urusan perjanjian ini dengan domisili hukum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Makassar. Maka sangat terang dan jelas serta tidak terbantahkan lagi Pengadilan Negeri Makassar sebagai pengadilan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C. DASAR HUKUM GUGATAN

1. Bahwa gugatan *a quo* diajukan dengan tujuan untuk menuntut pembatalan surat perjanjian *a quo* sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerduta") yang masing-masing dikutip sebagai berikut:

Pasal 1266 KUHPerduta:

"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan."

Pasal 1267 KUHPerduta:

"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga."

D. TENTANG DUDUK PERKARA

1. Bahwa Para Penggugat adalah Pemilik Sah dari Tanah dan Bangunan Hotel Grand Malebu bersertifikat Hak Milik Nomor SHM: 385 dan diperbarui menjadi Nomor SHM: 20883 luas tanah 624m² atas nama Subhansyah yang terletak di Jl. Bontomanai No.12A, Desa Jongaya, Kelurahan Pa'Baeng-baeng; Kecamatan Tamalate, Kota Makassar yang dijadikan objek perjanjian;
2. Bahwa Tergugat merupakan pihak yang berencana membeli Tanah dan Bangunan Hotel Grand Malebu bersertifikat Hak Milik Nomor SHM: 385 dan diperbarui menjadi Nomor SHM: 20883 luas tanah 624m² atas nama Subhansyah yang terletak di Jl. Bontomanai No.12A, Desa Jongaya, Kelurahan Pa'Baeng-baeng; Kecamatan Tamalate, Kota Makassar dari Para Penggugat;
3. Bahwa Para Penggugat dengan Tergugat Pada Tanggal 1 Juni 2017 telah membuat perjanjian jual-beli (bawah tangan) atas Tanah dan Bangunan Hotel Grand Malebu bersertifikat Hak Milik Nomor SHM: 385 dan diperbarui menjadi Nomor SHM: 20883 luas tanah 624m² atas nama Subhansyah yang terletak di Jl. Bontomanai No.12A, Desa Jongaya, Kelurahan Pa'Baeng-baeng; Kecamatan Tamalate, Kota Makassar;

No. 9/Pdt.G/2023/PN.Mks Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalam perjanjian *a quo* Penggugat telah menjelaskan obyek yang akan dijualnya masih dalam jaminan pembiayaan pada PT Bank Bukopin Tbk Kantor Cabang Makassar atas nama Para Penggugat dengan menggunakan perusahaan milik Penggugat I;
5. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk harga yang ditetapkan yaitu Rp. 36.118.000.000,- (Tiga Puluh Enam Milyar Seratus Delapan Belas Juta Rupiah) dengan metode dan waktu pembayaran sebagai berikut:
 - 1) Sebesar Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan setelah penandatanganan surat perjanjian ini oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebagai uang muka dan tanda jadi.
 - 2) Sebesar Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 30 Oktober 2017 sebagai pembayaran kedua kepada Pihak Pertama.
 - 3) Sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 31 Mei 2018 sebagai pembayaran ketiga kepada Pihak Pertama.
 - 4) Sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 31 Juni 2018 sebagai pembayaran keempat.
 - 5) Sebesar Rp 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) akan dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan cara mengambil alih seluruh fasilitas pinjaman kredit Pihak Pertama pada PT Bank Bukopin, Tbk Kantor Cabang Makassar.
 - 6) Adapun utang-utang Pihak Pertama kepada kontraktor/ supliyer pembangunan Hotel Grand Malebu sebesar Rp 1.618.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan belas juta rupiah) akan dibayarkan oleh Pihak Kedua secara berangsur dengan masa selama 24 bulan (24 kali) mulai Juni 2017- Juni 2019, kepada Pihak Ketiga (Kontraktor/Supliyer yang telah disepakati).
6. Bahwa dalam klausul yang disebutkan dalam Pasal 2 perjanjian *a quo* menyebutkan bahwa “pembuatan akta jual beli dan balik nama keatas nama Pihak Kedua akan dilakukan setelah dilakukan pelunasan dari seluruh harga yang disepakati”;
7. Bahwa Tergugat hanya melaksanakan prestasinya sebatas pembayaran sejumlah uang sebesar Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang merupakan uang muka dan tanda jadi;
8. Bahwa setelahnya Tergugat menyerahkan kepada Para Penggugat 1 (satu) unit mobil bermerk Toyota Fortuner warna putih keluaran tahun 2015 dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

plat nomor polisi B 1 UIB (tanpa dilengkapi dengan dokumen BPKB dan STNK) dan sejumlah barang;

9. Bahwa sejak tahun 2017 sampai dengan 2019 Tergugat telah mengambil alih operasional Hotel dan mengambil semua hasil dari Hotel;
10. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat tidak pernah ada itikad baik untuk melakukan sisa pembayaran yang harus dilaksanakan kepada Para Penggugat sesuai dengan isi perjanjian *a quo* yang dijelaskan sebelumnya pada poin 5.

E. DASAR PEMBATALAN PERJANJIAN

1. Bahwa dengan dasar tidak terpenuhinya prestasi yang dilakukan oleh Tergugat kepada Para Penggugat yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat, sehingga Para Penggugat bermaksud untuk membatalkan perjanjian *a quo*;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara yang menyebutkan "*Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.*" Sehingga telah tepat Para Penggugat menggunakan alasan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat untuk membatalkan perjanjian *a quo* melalui Putusan Pengadilan Negeri Makassar sehingga dikeluarkan produk hukum berupa suatu putusan yang bersifat konstitutif sehingga Para Penggugat mendapatkan kepastian hukum atas obyek yang diperjanjikan;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara yang menyebutkan "*Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.*" Sehingga telah tepat Para Penggugat mengajukan pembatalan perjanjian dan ganti kerugian karena Para Penggugat telah mengalami kerugian akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang tidak melaksanakan prestasinya;
4. Bahwa oleh karena Tergugat tidak memenuhi prestasinya kepada Para Penggugat yang mengakibatkan kerugian karena Tergugat mengambil alih operasional Hotel selama 3 (tiga) tahun dari tahun 2017 sampai dengan 2019

No. 9/Pdt.G/2023/PN.Mks Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan mengambil seluruh hasil dari Hotel, oleh Karenanya Tergugat harus dihukum membayar Ganti Kerugian Materil dan Immateril kepada Para Penggugat sebagaimana rincian berikut:

a. Kerugian Materil

- Karena Tergugat telah mengambil alih operasional Hotel dari tahun 2017 sampai dengan 2019, Para Penggugat tidak dapat menikmati hasil dari Hotel adalah sebesar **Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah);**
- Karena Tergugat telah mengambil alih operasional Hotel dari tahun 2017 sampai dengan 2019 namun tidak melakukan maintenance atau perawatan, sehingga Hotel telah mengalami kerusakan gedung yang menyebabkan Para Penggugat mengeluarkan biaya perbaikan sejumlah **Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);**
- Sehingga Total Kerugian Materil yang dialami oleh Para Penggugat adalah sebesar **Rp. 1.740.000.000 (tiga milyar tujuh ratus empat puluh juta rupiah).**

b. Kerugian Imateriil

- Kerugian Immateril yang ditimbulkan akibat perbuatan Tergugat adalah sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) karena Para Penggugat merupakan pelaku bisnis yang memementingkan nama baik perusahaan dan jaringan bisnisnya yang karena perbuatan Tergugat menjadi banyak kehilangan relasi bisnis;

5. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada alas hak yang sah, maka mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali oleh Tergugat (*uit voerbaar bij voorraad*).

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah Para Penggugat uraikan diatas, bersama ini Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* memanggil Para Pihak untuk kemudian memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut;

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan batal perjanjian jual-beli tanah dan bangunan (bawah tangan) berupa Hotel yang bernama Grand Malebu bersertifikat Hak Milik Nomor SHM: 385 dan diperbarui menjadi Nomor SHM: 20883 luas tanah 624m² atas nama Subhansyah yang beralamat di Jl. Bontomanai No.12A, Desa Jongaya, Kelurahan Pa'Baeng-baeng; Kecamatan Tamalate, Kota Makassar tertanggal 1 Juni 2017 yang ditandatangani oleh Para Penggugat sebagai Pihak Pertama dan Tergugat sebagai Pihak Kedua;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil sebesar **Rp.1.740.000.000,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh juta rupiah)**, dan kerugian Immateril sebesar **Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah)**;
5. Menyatakan sah secara hukum bahwa perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*vitvoerbaar bij vooraad*) walaupun adanya upaya hukum dari Tergugat, Verset Banding Maupun Kasasi;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan. (*Ex Aequo Et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya **Jamil Resa, S.H., M.H., Wafda Hadian Umam, S.H., dan Ramdhany Tri Saputra, S.H.**, Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum Kantor Hukum: "YURIS LAW FIRM" yang beralamat di Jl. Bontomanai Nomor 12A, Lantai I Hotel Grand Malebu Kota Makassar, Telp/Wa: 0852-5656-6969, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 04 Januari 2023, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain sebagai kuasanya yang sah untuk datang menghadap dipersidangan dan ternyata tidak ternyata ketidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu alasan yang sah, meskipun ia Tergugat telah dipanggil secara sah dan sepatutnya sesuai dengan Relas Panggilan atau Berita Acara Panggilan tanggal 10 Januari 2023 jo. tanggal 20 Januari 2023 jo. tanggal 27 Januari 2023 jo. tanggal 06 Februari 2023 ;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat tidak pernah hadir, Pengadilan telah berupaya memberi kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan perkara ini dengan musyawarah/damai, tapi tidak berhasil, karena Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, dipersidangan telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Perjanjian antara Subhansyah dengan H. Haruna, MA.,MBA, Tanggal 01 Juni 2023, diberi tanda P-1 ;

No. 9/Pdt.G/2023/PN.Mks Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto Copy Surat dari Bank Bukopin perihal Pemberitahuan Kewajiban Pinjaman Restruktur per 30 April 2020 No. 1704/MKS-PIM/IV/ 2020, Tanggal 22 April 2020, diberi tanda P-2 ;
3. Foto Copy Surat PT. Bank KB Bukopin Perihal Tanggapan Pengaduan nasabah atas nama Nurimbayani Dassir selaku Direktur PT. Citra Malebu Nusantara, No. 13688/DPNS/X/2022 Tanggal 19 Oktober 2022, diberi tanda P-3 ;
4. Foto Copy surat Bank Bukopin kepada PT. Citra Malebu Nusantara Nomor. 1219/MKS-PIM/III/2020 Tanggal 16 Maret 2020, Perihal Pemberitahuan Kewajiban Pinjaman Restruktur per 31 Maret 2020, diberi tanda P-4 ;
5. Foto Copy surat Bank Bukopin kepada PT. Citra Malebu Nusantara No. 825/MKS-PIM/II/2020 Tanggal 19 Februari 2020, Perihal Pemberitahuan Kewajiban Pinjaman Restruktur per 28 Februari 2020, diberi tanda P-5;
6. Foto Copy surat Bank Bukopin kepada PT. Citra Malebu Nusantara No. 5718/MKS-PIM/IX/2020 Tanggal 16 November 2020, Perihal Pemberitahuan Kewajiban Pinjaman Restruktur per 30 November 2020, diberi tanda P-6 ;
7. Foto Copy surat Bank Bukopin kepada PT. Citra Malebu Nusantara No. 01603/DPKA/I/2020 Tanggal 24 Januari 2020, Perihal Penegasan Outstanding pinjaman per 31 Januari 2019, diberi tanda P-7 ;
8. Foto Copy surat Bank Bukopin kepada PT. Citra Malebu Nusantara No.5230/MKS-PIM/X/2020 Tanggal 16 Oktober 2020, Perihal Pemberitahuan Kewajiban Pinjaman Restruktur per 27 Oktober 2020, diberi tanda P-8 ;
9. Foto Copy surat Bank Bukopin kepada PT. Citra Malebu Nusantara No. 2028/MKS-PIM/V/2021 Tanggal 18 Mei 2021, Perihal Pemberitahuan Kewajiban Pinjaman Restruktur per 31 April 2021, diberi tanda P-9 ;
10. Foto Copy Laporan Keuangan Tanggal 1 sampai 31 Juli 2017 Tanggal 01 Agustus 2017, diberi tanda P-10 ;
11. Foto Copy Laporan Keuangan 2017, diberi tanda P-11 ;
12. Foto Copy Schedule C OYO'S List Of Upgradations During Fit Out Work, Daftar Oyo untuk peningkatan (Upgrade) selama Pekerjaan Pengisian Perabotan, diberi tanda P-12 ;
13. Foto Copy Surat dari OYO kepada Mr. Subhansyah Arifin Perihal Penawaran Kerjasama dan Investasi Tanggal 26 September 2019, diberi tanda P-13 ;
14. Foto Copy Surat dari Clean Cleasindo kepada PT. OYO Hotels Indonesia Perihal Tagihan Jasa Manpower Supplay OYO Hotel Indonesia di Grand

No. 9/Pdt.G/2023/PN.Mks Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Malebu Makassar sebesar Rp.13.850.000,- (Tiga belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) No. 239/Inv-CL/XII/19 Tanggal 18 Desember 2019, diberi tanda P-14 ;

15. Foto Copy Faktur Pajak Nomor : 010.007.1925973779 Tanggal 18 Desember 2019, diberi tanda P-15 ;
16. Foto Copy Invoice Nomor : 708/Inv/Cis/X/2019 Tanggal 18 Desember 2019 Subject Manpower Supply PT. OYO HOTELS INDONESIA September-Oktober 2019, diberi tanda P-16 ;
17. Foto Copy Surat dari CV. Tumbuh Bersama No. 053/SP/WP/VIII/2019/TG Perihal Penawaran Waterproofing Gedung Hotel Grand Malebu Tanggal 12 Agustus 2019, diberi tanda P-17 ;
18. Foto Copy Surat dari CV. Tumbuh Bersama INVOICE NO. 67/INV/WP/MLB/VIII/2019/TG Gedung Hotel Grand Malebu Tanggal 19 Agustus 2019, diberi tanda P-18 ;
19. Foto Copy Surat dari CV. Tumbuh Bersama No. 109/SP/WP/I/2021/TB Perihal Penawaran Waterproofing Gedung Hotel Grand Malebu Tanggal 6 Januari 2021, diberi tanda P-19 ;
20. Foto Copy Kwitansi No. 060/SM/P/III/13 telah diterima dari CV. Citra Malebu Nusantara Terbilang Enam puluh tujuh juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu seratus rupiah Tanggal 18 Maret 2013, diberi tanda P-20 ;
21. Foto Copy Kwitansi telah diterima dari Fatma Rp. 54.336.562,- Terbilang Lima puluh Empat juta tiga ratus tiga puluh enam ribu lima ratus enam puluh dua rupiah Tanggal 14 September 2013, diberi tanda P-21 ;
22. Foto Copy Kwitansi telah diterima dari B NANI Rp. 70.000.000,-Terbilang Tujuh puluh juta rupiah Tanggal 25 Agustus 2018, diberi tanda P-22 ;
23. Foto Copy dari Asli Kwitansi telah diterima dari Yasin/B NANI Rp. 84.250.000,-Terbilang Delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah Tanggal 18 Agustus 2019, diberi tanda P-23 ;
24. Foto Copy dari Printout Invoice dari Traveloka yang belum terbayar, diberi tanda P-24 ;
25. Foto Copy Kwitansi telah diterima dari Subhansyah (Hotel Grand Malebu) Rp. 60.000.000,-Terbilang Enam puluh juta rupiah Tanggal 18 Februari 2018, diberi tanda P-25 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Foto Copy Tagihan Pembelian Handle Pintu Total Tagihan Rp. 3.140.000,-
Terbilang Tiga juta seratus empat puluh ribu rupiah Tanggal 27 September 2014, diberi tanda P-26 ;
27. Foto Copy Kwitansi telah diterima dari RINI (TBK)/CMN Malebu Rp. 19.429.880,-Terbilang Sembilan belas juta empat ratus dua puluh Sembilan ribu delapan ratus delapan puluh rupiah Tanggal 25 Agustus 2014, diberi tanda P-27 ;
28. Foto Copy Kwitansi telah diterima dari B RINI Rp. 150.000.000,-Terbilang Seratus lima puluh juta rupiah Tanggal 27 Desember 2018, diberi tanda P-28;
29. Foto Copy Kwitansi telah diterima dari PT. Malebu/NANI Rp. 70.000.000,-
Terbilang Tujuh puluh juta rupiah Tanggal 20 Januari 2018 untuk pelunasan Gorpyn, diberi tanda P-29 ;
30. Foto Copy Kwitansi telah diterima dari Ibu Nani Rp. 17.000.000,- Terbilang Tujuh belas juta rupiah Tanggal 10 April 2021 untuk pembayaran Ke-3 Water Proofing Hotel Malebu, diberi tanda P-30 ;
31. Foto Copy dari Asli Kwitansi telah diterima dari Ibu Nani Rp. 18.000.000,-
Terbilang Delapan belas juta rupiah Tanggal 21 Maret 2021 untuk pembayaran Ke-2 Water Proofing Hotel Malebu, diberi tanda P-31;
32. Foto Copy Kwitansi telah diterima dari Ibu Nani Rp. 10.000.000,- Terbilang Sepuluh juta rupiah Tanggal 22 Februari 2021 untuk Water Proofing (Balkon Kamar) DP, diberi tanda P-32 ;
33. Foto Copy Kwitansi telah diterima dari Ibu Nani Rp. 17.000.000,- Terbilang Tujuh belas juta rupiah Tanggal 05 Mei 2021 untuk pembayaran Ke-4 Water Proofing Hotel Malebu, diberi tanda P-33 ;
34. Foto Copy Kontra Bon No. 000058 Grand Malebu Rp. 3.850.000,- Terbilang Tiga juta delapan ratus lima puluh rupiah Tanggal 13 Maret 2021, diberi tanda P-34 ;
35. Foto Copy Kontra Bon No. 000059 Grand Malebu Rp. 3.850.000,- Terbilang Tiga juta delapan ratus lima puluh rupiah Tanggal 27 Maret 2021, diberi tanda P-35 ;
36. Foto Copy Kontra Bon No. 000087 Grand Malebu Rp. 2.800.000,- Terbilang Dua juta delapan ratus ribu rupiah Tanggal 1 Februari 2021, diberi tanda P36;
37. Fotocopy Kontra Bon No. 000071 Grand Malebu Rp. 13.100.000,- Terbilang Tiga belas juta seratus ribu rupiah Tanggal 23 Desember 2020, diberi tanda P-37 ;

No. 9/Pdt.G/2023/PN.Mks Halaman 10

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

38. Foto Copy Kontra Bon No. 000051 Grand Malebu Rp. 6.825.000,- Terbilang Enam juta delapan ratus dua puluh lima rupiah Tanggal 20 Februari 2021, diberi tanda P-38 ;
39. Foto Copy Kontra Bon No. 000060 Grand Malebu Rp. 8.039.000,- Terbilang Delapan juta tiga puluh Sembilan ribu rupiah Tanggal 10 April 2021, diberi tanda P-39 ;
40. Foto Copy Kontra Bon No. 000069 Grand Malebu Rp. 3.995.000,- Terbilang Tiga juta Sembilan ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah Tanggal 21 Desember 2020, diberi tanda P-40 ;
41. Foto Copy Kontra Bon No. 000083 Grand Malebu Rp. 11.120.000,- Terbilang Sebelas juta seratus dua puluh ribu rupiah Tanggal 25 Januari 2021, diberi tanda P-41;
42. Foto Copy Kontra Bon No. 000056 Grand Malebu Tanggal 06 Maret 2021, diberi tanda P-42;
43. Foto Copy Kontra Bon No. 000057 Grand Malebu Rp. 8.935.000,- Terbilang delapan juta Sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah Tanggal 06 Maret 2021, diberi tanda P-43;
44. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan, diberi tanda P-44 ;
45. Foto Copy Pembayaran Pajak Daerah PBB Kota Makassar Tanggal 06 Juli 2020 No.Resi : 90231A-11/2020/B14312, diberi tanda P-45 ;
46. Printout screenshot pembayaran tagihan listrik melalui ATM BNI, diberi tanda P-46 ;
47. Foto Copy Buku Rekening BNI Syariah atas nama Ibu NUR IMBAYANI Rp. 50.442.526,- Terbilang Lima puluh juta empat ratus empat puluh dua ribu lima ratus dua puluh enam ribu rupiah, diberi tanda P-47 ;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat Penggugat mana telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-10, P-11, P-44, P-45 dan P-46 tanpa asli, sedangkan P-12, P-15 dan P-24 Print Out ;

Menimbang bahwa Penggugat tidak mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 9 Maret 2023 ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan apa-apa lagi selain mohon putusan ;

No. 9/Pdt.G/2023/PN.Mks Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termaktub pada berita acara persidangan, dianggap termuat pula pada putusan dan tetap menjadi bahan pertimbangan ;

PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang, bahwa substansi gugatan Penggugat adalah Penggugat memohon agar supaya menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena Tergugat hanya melaksanakan prestasinya sebatas pembayaran sejumlah uang sebesar Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang merupakan uang muka dan tanda jadi dan menyerahkan kepada Para Penggugat 1 (satu) unit mobil bermerk Toyota Fortuner warna putih keluaran tahun 2015 dengan plat nomor polisi B 1 UIB (tanpa dilengkapi dengan dokumen BPKB dan STNK) dan sejumlah barang, padahal harga obyek perjanjian jual beli berupa Hotel yang bernama Grand Malebu bersertifikat Hak Milik Nomor SHM: 385 dan diperbarui menjadi Nomor SHM: 20883 luas tanah 624m² atas nama Subhansyah yang beralamat di Jl. Bontomanai No.12A, Desa Jongaya, Kelurahan Pa'Baeng-baeng, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar tertanggal 1 Juni 2017 yang ditandatangani oleh Para Penggugat sebagai Pihak Pertama dan Tergugat sebagai Pihak Kedua disepakati adalah sebesar Rp. 36.118.000.000,- (Tiga Puluh Enam Milyar Seratus Delapan Belas Juta Rupiah), dan menyatakan batal perjanjian jual-beli tanah dan bangunan (bawah tangan) berupa Hotel yang bernama Grand Malebu bersertifikat Hak Milik Nomor SHM: 385 dan diperbarui menjadi Nomor SHM: 20883 luas tanah 624m² atas nama Subhansyah tersebut, serta menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil sebesar **Rp.1.740.000.000,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh juta rupiah)**, dan kerugian Immateril sebesar **Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah)** karena sejak tahun 2017 sampai dengan 2019 Tergugat telah mengambil alih operasional Hotel dan mengambil semua hasil dari Hotel ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang substansi dalil gugatan Penggugat tersebut, dimana oleh karena Tergugat tidak hadir menghadap dipersidangan, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu tentang ketidak-hadiran Tergugat tersebut, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Relas Panggilan atau Berita Acara Panggilan tanggal 10 Januari 2023 jo. tanggal 20 Januari 2023 jo. tanggal 27 Januari 2023 jo. tanggal 06 Februari 2023, ternyata Tergugat telah dipanggil

No. 9/Pdt.G/2023/PN.Mks Halaman 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara dan sepatutnya, tapi tidak hadir dipersidangan, serta tidak menyuruh orang lain sebagai kuasanya yang sah untuk hadir dipersidangan, dan tidak ternyata ketidak datangnya atau ketidak hadirnya itu disebabkan oleh alasan yang sah, untuk itu kepada **Tergugat harus dinyatakan tidak hadir**, dan pemeriksaan persidangan ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya yang dianggap telah tidak disangkal, dipersidangan telah mengajukan bukti surat P-1 sampai P-47 ;

Menimbang, bahwa bukti P-1 (Surat Perjanjian 1 Juni 2017) yang diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan tentang adanya pengikatan perjanjian jual antara Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli atas sebidang tanah dan bangunan (berupa Hotel Grand Malibu) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 385, Luas : 625 M2 (enam ratus dua puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 993/1971, terletak di Jalan Bontomanai No.12 A Kelurahan/Desa Jongaya, Kecamatan Tamalate yang telah diperharui menjadi Hak Milik Nomor : 20883/Kel. Pa'baeng-baeng 01.10.09.010.61 Surat Ukur Nomor : 00830/2007 tgl.02-11-2007 Kota Madya Ujung Pandang (Makassar) Provinsi Sulawesi Selatan, ternyata bukti surat P-1 tersebut hanyalah foto copy dan tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan atau tidak disesuaikan dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti-bukti yang lain yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-2 sampai P-47, ternyata bukti-bukti tersebut tidak bersesuaian atau mendukung bahkan tidak berkaitan dengan keberadaan bukti P-1 tersebut, sebab bukti P-2 sampai P-47 hanya keterkaitan Penggugat dengan pihak lain selain dengan pihak Tergugat, dengan demikian bukti P-1 tersebut hanya berdiri sendiri ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu Putusan Mahkamah Agung No.701 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976 (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II tentang Hukum Perdata dan Acara Perdata hal.218) menyebutkan bahwa bukti surat Fotocopy adalah bukti tidak sah, selanjutnya sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No.3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 (Varia Peradilan No.36 Bulan September tahun 1988) menyebutkan bukti surat yang diajukan dalam persidangan, hanyalah berupa foto copy dan tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, haruslah dikesampingkan, dengan demikian oleh karenanya bukti P-1 tersebut hanyalah foto copy tanpa disesuaikan atau diperlihatkan aslinya dipersidangan, maka bukti P-1 tersebut dikwalifikasikan sebagai bukti yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian serta

No. 9/Pdt.G/2023/PN.Mks Halaman 13

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

harus dikesampingkan, dengan demikian tidak mampu bukti P-1 tersebut untuk menguatkan dalil gugatan Penggugat tentang adanya perjanjian (Pengikatan) jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan (berupa Hotel Grand Malibu) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 385, Luas : 625 M2 (enam ratus dua puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 993/1971, terletak di Jalan Bontomanai No.12 A Kelurahan/Desa Jongaya, Kecamatan Tamalate yang telah diperharui menjadi Hak Milik Nomor : 20883/Kel. Pa'baeng-baeng 01.10.09.010.61 Surat Ukur Nomor : 00830/2007 tgl.02-11-2007 Kota Madya Ujung Pandang (Makassar) Provinsi Sulawesi Selatan ;

Menimbang, bahwa seandainya bukti P-1 tersebut dapat diterima sebagai bukti yang sah, tapi tidak, namun bukti P-1 tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti Penggugat yang lain yaitu bukti P-2 sampai dengan bukti P-47, sebab dari bukti P-2 sampai dengan bukti P-47, ternyata tidak ada bukti yang mampu membuktikan tentang adanya pelaksanaan selanjutnya dari bukti P-1 yaitu yang membuktikan bahwa obyek pengikatan perjanjian jual beli pada bukti P-1 telah dikuasai dan dikelola oleh Tergugat sehingga Penggugat telah mengalami kerugian atas tidak menguasai obyek pengikatan perjanjian jual beli sesuai bukti P-1, sebab bukti P-2 sampai dengan bukti P-47 hanya sebatas mampu membuktikan akan aktifitas atau keterikatan atau hubungan hokum antara Penggugat dan pihak lain selain Tergugat, oleh karenanya dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat adalah premature karena belum ada tindak lanjut tentang apa yang diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat dalam bukti P-1 terutama tentang adanya penguasaan Tergugat atas obyek perjanjian pengikatan jual beli pada bukti P-1, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, dimana gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil dengan patut, maka gugatan Penggugat harus diputus dengan verstek ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan tidak dapat diterima (On Vankelijke verklaard) sehingga Penggugat dikwalifikasikan sebagai pihak yang dikalahkan, maka kepada Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Mengingat pasal 149 Rbg serta ketentuan-ketentuan lain yang berlaku dan bersangkutan dengan perkara ini ;

No. 9/Pdt.G/2023/PN.Mks Halaman 14

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

MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut untuk menghadap dipersidangan, tidak hadir ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvakeelijke verklaard) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.760.000,- (Tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar di Makassar pada hari KAMIS tanggal 16 Maret 2023, oleh kami : FRANKLIN B. TAMARA, SH.MH, selaku Ketua Majelis, MUHAMMAD YUSUF KARIM, SH.MHum dan YASRI, SH.MH., masing-masing selaku Hakim Anggota., putusan mana diucapkan pada hari KAMIS tanggal 30 Maret 2023 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh ANDI SRI YULIANTI MAHARANI, SH., Panitera Pengganti dan dengan hadirnya Kuasa Penggugat tanpa hadirnya Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

1. MUHAMMAD YUSUF KARIM, SH.MHum. FRANKLIN B.TAMARA, SH.MH.

2. YASRI, SH.MH.

Panitera Pengganti,

ANDI SRI YULIANTI MAHARANI, SH.

No. 9/Pdt.G/2023/PN.Mks Halaman 15