



P U T U S A N
Nomor 380/Pdt.G/2021/PN Mks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Makassar yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Ir. Andi Surjan Mappangara, berkedudukan di KOMP. IKIP BLOK A 3 NO.22 RT.002 RW.004, Tindung, Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ANDI ALAMSYAH PERDANA PUTERA, SH., MH** beralamat di PERUMAHAN NUSA TAMALANREA INDAH BLOK EC NO 12, MAKASSAR berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Oktober 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar Klas IA Khusus tertanggal 8 Nopember 2021 dengan Nomor Registrasi 1142/Pdt/2021/KB, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan:

1. **H. Syarifuddin, S.H.**, bertempat tinggal di JL. MALINO NO.4 Kompleks Bukit Baruga, Antang, Manggala, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya Bernama **La Ode Abdul Rahim, SE, SH, MH, Solihin Jamain, SH** keduanya Advokat/Konsultan Hukum yang berkantor di Ruko Beverly Hills jalan Antang Raya Nomor 9 Kelurahan Antang Kecamatan Manggala Kota Makassar, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar Klas IA Khusus Nomor Register 1183/Pdt/2021/KB tertanggal 16-11-2021, yang selanjutnya sebagai **Tergugat I**;
2. **PT. Smartfren**, bertempat tinggal di JL. URIP SUMOHARJO NO.68, Sinrijala, Panakkukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, sebagai **Tergugat II**;
3. **Notaris / Ppat Mardiana Kadir, S.H.**, bertempat tinggal di JL. Boulevard Ruko Boulevard No. 5, Masale, Panakkukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 27 Oktober 2021 dalam Register Nomor 380/Pdt.G/2021/PN Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat ada memiliki tanah yang tercantum dalam sertipikat Hak Milik No. 24825 / Kelurahan Antang, Surat Ukur No. 00012/2009 tanggal 08 Januari 2009 Luas 100 M2 berikut bangunan rumah toko diatasnya, yang terletak di Kompleks *Beverly Hills* No. 9 Jl. Antang Raya, Kelurahan Antang, Kecamatan Manggala Kota Makassar. --
2. Bahwa pada tahun 2007 Tergugat – I yang ketika itu biasa memasarkan rumah – rumah di Kompleks *Beverly Hills* yang dikelola oleh Perusahaan yang dipimpin oleh Penggugat, PT. Indah Tiga Boneka menyatakan keinginannya untuk membeli tanah berikut bangunan pada butir – 1 diatas, dan disetujui oleh Penggugat dengan kesepakatan harga sebanyak Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah). -
3. Bahwa dengan adanya kesepakatan tersebut lalu Tergugat – I menyerahkan uang tanda jadi sebanyak Rp. 175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada penggugat, dan pembayaran selanjutnya akan dilakukan secara bertahap oleh Tergugat – I terutama dengan uang sukses fee atau komisi yang diperoleh Tergugat – I dari penjualan rumah dalam kompleks *Beverly Hills* tersebut dan dari sumber lainnya, dan setelah lunas baru dibuatkan Akta Jual Beli. -
4. Bahwa demi menjaga hubungan baik dengan Tergugat I maka begitu menerima uang tanda jadi lalu penggugat langsung memperkenankan Tergugat – I menempati obyek dengan disertai harapan Tergugat -I akan memenuhi janjinya seperti yang telah disebutkan diatas. -
5. Bahwa akan tetapi kemudian ternyata janji tergugat- I itu kosong belaka, sebab sampai saat ini tidak sekalipun Tergugat – I melakukan tambahan pembayaran, padahal Tergugat – I sebenarnya sering pula mendapatkan *success fee* atau komisi dari penjualan unit rumah dalam kompleks *Beverly Hills* tersebut.
6. Bahwa bukan hanya tidak melakukan tahapan pembayaran, bahkan tergugat – I melakukan perbuatan yang lebih jauh lagi, yaitu pada tahun 2017 : -
 - a. Tergugat – I menyewakan rumah toko (Ruko) di kompleks *Bevelly Hills* No. 9 itu kepada tergugat – II tanpa izin Penggugat. -

Putusan Perdata Nomor 380/Pdt.G/2021/PN Mks Halaman | 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Juga melaporkan Penggugat kepada Polisi Resort Kota Besar Makassar tentang dugaan terjadinya tindak Pidana (Penipuan) atau penggelapan atas dirinya.
7. Bahwa terhadap laporan tersebut telah dijawab oleh pihak Kepolisian dengan mengatakan tidak dapat ditingkatkan ke tahap Penyidikan, ini sesuai dengan surat Kepala Kepolisian Resort Kota Besar Makassar Cq. Kepala Satuan Reserse Kriminal tanggal 4 Juli 2009 No. B/1571/VII/RES.I.II/2019/Reskrim. --
8. Bahwa sekaitan dengan masalah persewaan tersebut pada **butir 6.a** diatas, dimana tergugat – III selaku pihak yang mengurus keseluruhan sertifikat tanah di Kompleks Beverly Hills, dan oleh karena itu mengetahui betul bahwa tanah berikut rumah toko di Kompleks Beverly hills No. 9 itu bukan atas nama H. SYARIFUDDIN,SH maka seharusnya tergugat – III menolak kalau ada permintaan keterangan yang berbeda dengan fakta tersebut, tetapi tergugat – III tidak melakukan itu, bahkan dari data yang penggugat peroleh ternyata Tergugat III ada mengeluarkan surat keterangan yang membenarkan kepemilikan RUKO No. 9 adalah tuan H. SYARIFUDDIN, SH dengan surat keterangan mana boleh jadi telah dijadikan dasar oleh Tergugat – I untuk menyewakan rumah Toko di Kompleks Beverly Hills No. 9 itu kepada Tergugat – II. -
9. Bahwa tindakan tergugat – III seperti yang disebutkan diatas adalah bertentangan dengan hukum dan oleh karena itu maka tergugat – III juga bertanggung jawab atas semua akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan persewaan tersebut. -
10. Bahwa dari semua apa yang telah dikemukakan diatas merupakan indikasi kuat bahwa sekaitan dengan kesepakatan Jual Beli obyek tersebut pada butir – I diatas **Tergugat – I tidak beritikad baik dan cenderung ingin merugikan Penggugat.** -
11. Bahwa oleh karena itu maka kesepakatan tersebut tidak dapat lagi dipertahankan dan harus dibatalkan supaya terhindar dari kerugian yang lebih besar. -
12. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut maka penggugat menuntut pula pembayaran uang ganti rugi atas penikmatan yang telah dilakukan oleh Tergugat – I atas harta milik penggugat berupa rumah toko (ruko) di Kompleks Beverly Hills No.9 tersebut, dengan alasan bahwa diperkenalkannya tergugat – I menempati obyek tersebut oleh karena adanya janji dari tergugat – I yang akan membayar secara bertahap obyek tersebut setelah memberikan uang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda jadi kepada Penggugat namun janji itu ternyata tidak dilaksanakan oleh tergugat – I.

13. Bahwa mengenai besarnya uang ganti rugi Penggugat akan memperhitungkan dengan cara membandingkannya kalau rumah toko tersebut dipersewakan demikian pula uang tanda jadi sebanyak Rp. 175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta) itu walaupun seharusnya hangus, tetapi penggugat rela dan setuju untuk diperhitungkan saja sama dengan uang sewa, pula demikian dengan masa sewa, penggugat rela memperhitungkan dari tahun 2007 sampai tahun 2021 saja, atau selama 15 tahun dengan besarnya uang sewa sesuai pasaran umum setempat yaitu Rp. 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) tiap tahun, sehingga terlihat angka sebagai berikut :

- **Masa sewa dari tahun 2007 s/d 2021 = 15 tahun, jadi banyaknya uang sewa = $15 \times 40.000.000 = 600.000.000$ - .**
- **Jumlah tersebut dikurangkan dengan tanda jadi sebanyak Rp. 175.000.000- berarti $Rp. 600.000.000 - Rp. 175.000.000 = Rp. 425.000.000$ -.**

Jadi jumlah Rp. 425.000.000- ini lah yang merupakan ganti rugi yang dituntut oleh Penggugat kepada Tergugat – I. -

14. Bahwa akan halnya tergugat – II ketika melakukan hubungan hukum dengan tergugat – I dalam bentuk menyewa itu seharusnya memperhatikan betul siapakah pemilik sebenarnya dari Ruko di Kompleks Perumahan Beverly Hills No. 9 itu misalnya dengan meminta kepada tergugat – I untuk diperlihatkan Sertifikat tanah atau IMB dan menegaskan kepada Tergugat – I kalau surat-surat tersebut tidak dapat diperlihatkan maka tidak jadi menyewa, namun semua ini tidak dilakukan oleh Tergugat – II sehingga dalam persoalan *in casu* Tergugat – II inipun sama dengan Tergugat – I yaitu ada kecenderungan untuk merugikan penggugat sehingga kedudukannya selaku penyewa tidak dapat dilindungi menurut hukum. -

15. Bahwa dengan melihat sikap tergugat – I selama ini yang begitu sering melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan penggugat, maka penyelesaian masalah ini secara kekeluargaan sudah tidak mungkin dapat dilakukan dan oleh karena itu tidak ada jalan lain bagi penggugat kecuali menuntut ke Pengadilan seperti dilakukan sekarang. -

16. Bahwa yang dituntut oleh penggugat ialah supaya kesepakatan Jual – Beli dibatalkan, obyek berupa rumah toko di Kompleks Perumahan Beverly Hills No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 dikosongkan dan dikembalikan kepada penggugat dan supaya Tergugat – I membayar uang ganti rugi kepada penggugat.

17. Bahwa untuk menjamin gugatan penggugat mohon terlebih dahulu dilakukan penyitaan jaminan (*Concervatoir Beslag*) atas tanah berikut bangunan rumah toko di atasnya yang terletak di Kompleks Beverly Hills No. 9 tersebut, dan juga atas barang-barang milik Tergugat – I. -

Demikianlah alasan-alasan gugat dan berdasarkan itu mohon kiranya Pengadilan Negeri Makassar dapat segera mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan sebagai berikut : -

M E N G A D I L I

- Mangabulkan gugatan penggugat seluruhnya. -
 1. Menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan (*Concervatoir Beslag*) yang telah dilakukan dan oleh karena itu dikuatkan. -
 2. Menyatakan tergugat – I telah lalai yaitu tidak melakukan tahapan pembayaran harga Rumah Toko di Kompleks Beverly Hills No.9 tersebut setelah menyerahkan uang tanda jadi untuk membeli kepada penggugat. -
 3. Menetapkan, membatalkan kesepakatan Jual – Beli antara Penggugat dan Tergugat – I atas tanah berikut bangunan rumah toko di atasnya, yang terletak di kompleks Beverly Hills No. 9 Jl. Antang Raya Kelurahan Antang, Kecamatan Manggala Kota Makassar. -
 4. Menghukum tergugat – I dan tergugat – II oleh karena itu untuk mengosongkan rumah toko tersebut pada petitum butir – 2 diatas dan menyerahkannya kembali kepada penggugat secara tanpa syarat. --
 5. Menghukum tergugat – I untuk membayar uang ganti rugi sebanyak Rp. 425.000.000,- (Empat ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada penggugat. -
 6. Menetapkan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, maupun Kasasi. -
 7. Menghukum pula tergugat – I, tergugat – II dan Tergugat III untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini. -

Atau : Mohon Putusan seadil-adilnya sebagai yang diharapkan dari Peradilan yang berdasarkan Ketuhanan yang maha Esa. -

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

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

Putusan Perdata Nomor 380/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

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas segala dalil mau;un dalih yang diuraikan Penggugat ;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak berdasarkan keadaan yang di kemukakan oleh Para Penggugat (onrecomatiq of ongeeground) kare itu Tergugat I mensommer Penggugat membuktikan adanya kesepakatan tertulis antara Penggugat dengan Tergugat namun jika tidak , maka gugatannya harus dintakan tidak dapat diterima ;
3. Bahwa sangat nyata dalam posita gugatan Penggugat obscure libel karena mencampuradukkan antara gugatan kepemilikan dengan gugatan cidera janji ataupun uang sewa juga harus menyelesaikan sisa pembayaran terhadap objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I olehnya relevan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975 yang menyatakan :
"Petitum gugatan meminta :
 1. Menetapkan hak Penggugat atas tanah sengketa ;
 2. Menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut, namun hak apa yang dituntut Penggugat tidak jelas, apakah Penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik pemegang jaminan atau penyewa begitu juga petitum berikutnyadst oleh karena petitum gugatan tidak jelas gugatan tidak dapat diterima
4. Bahwa gugatan Penggugat sudah usang (verjard) oleh karena apa yang dijadikan obyek sengketa gugatan telah lama dikuasai secara terus menerus oleh tergugat I, sedangkan Penggugat sama sekali tidak pernah menguasai baik secara fisik ataupun menyuruh orang lain menguasai obyek sengketa, oleh karenanya gugatan Penggugat tidak beralasan fakta dan tidak berdasar hukum karena itu gugatan harus ditolak setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (NO) ;
5. Bahwa Penggugat tidak memiliki kepeningan umum untuk mengajukan gugatan karena secara fakta yuridis Penggugat mendalilkan kepemilikannya adalah sertifikat Hak milik Nomor 24825/ Kelurahan Antang sedangkan Tergugat I sudah lama ingin melunasi obyek sengketa sejak tahun 2015 namun diabaikan ;
6. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I Error in Yuris karena Tuntutan Penggugat tidka jelas apakah menuntut Tergugat melaksanakan kesepakatan dan memenuhi janjinya dengan membeli tanah dan bangunan seharga Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh lima juta rupiah) atau ingin di tetapkan menurut hukum selaku Pemilik (vide posita angka 2-4 dan petitum angka 2) ;
7. Bahwa antara posita dan petitum dalam gugatan Penggugat saling bertentangan , gugatan tidak dapat diterima (vide Putusan MARI 1075 K/Sip/1980) karena ada

Putusan Perdata Nomor 380/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

uang sewa, uang ganti rugi ada pula kepemilikan juga kesepakatan yang di ingkari dan atau pembatalan kesepakatan sehingga terlihat tumpah tindik sehingga antara posita dan petitum tidak connect dan kontraversi ;

8. Bahwa gugatan penggugat prematur, faktanya Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat I , namun kenyataanya Penggugat sama sekali belum pernah melayangkan somasi terhadap Tergugat I sebagaimana yang disyaratkan oleh Pasal 1238 KUHPerdara , olehnya itu gugatan Penggugat layak di NO ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan oleh Tergugat I konvensi pada bagian eksepsi diatas mutatis mutandis adalah satu kesatuan yang tak terpisahkan sepanjang memiliki relevansi yuridis ;
2. Bahwa Tergugat I tetap kukuh menolak segala dalil Penggugat ;
3. Bahwa Petitum angka 3 dari Penggugat untuk membatalkan kesepakatan jual beli tidak beralasan fak dan berdasar hukum karena itu hanya petitum hampa yang tidak memiliki bukti yuridis karenanya gugatan Penggugat layak di tolak ;
4. Bahwa gugatan Penggugat layak di tolak karena tidak relevan posita angka 5 yang diuraikan Penggugat yaitu melakukan tambahan pembayaran dengan posita yang lain berupa pembebanan uang sewa sejumlah Rp 600.000.000,- (enma ratus juta rupiah) sebagaimana yang telah terurai dalam posita angka 13 sehingga menyimpang dari pokok masalah ;
5. Bahwa gugatan Penggugat tentang uang sewa patut untuk ditolak karena sama sekali tidak pernah diperjanjian sebagai penegasan Pasal 1320 KUHPerdara sebagai syarat sah yang subjek tif;
6. Bahwa gugatan Penggugat tidak berpijak pada pasal 1267 KUHPerdara tentang apa saja bentuk ganti rugi pada perkara wanprestasi yakni biaya , rugi dan bunga namun faktanya Penggugat menuntut Tergugat I ganti rugi berdasar uang sewa sebesar Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) ;
7. Bahwa tergugat I pada mulanya menguasai dan memiliki tanah berdasar itikad baik sehingga harus mendapat perlindungan hukum hal ini tegas dinyatakan oleh Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Maret 1982 No. 1230. K/Sip/1980 ;
8. Bahwa sebagai bentuk nyata itikad baik dari Tergugat I maka pada tahun 2015 Tergugat I telah mengajukan permohonan Pelunasan kepada Penggugat dan meminta kepada penggugat memperlihatkan sertifikat Hak milik atas obyek sengketa namun oleh Penggugat menyatakan masih dalam proses pengurusan di Kantor Pertanahan dan yang mengurus adalah Tergugat III ;

Putusan Perdata Nomor 380/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

9. Bahwa kemudian ketika Tergugat I ingin melunasi kepada Penggugat maka diduga Penggugat telah mengambil Sertifikat tersebut dan menjaminkan di Bank Mandiri karena telah ternyata pada tahun 2019 tiba-tiba Tergugat I diminta untuk mengosongkan obyek sengketa dikarenakan kredit Penggugat di Bank Mandiri telah dianggap macet ;
10. Bahwa terhadap keadaan dimana disaat Tergugat I ingin melunasi obyek perkara ternyata tidak akan terlaksana pembuatan akta jual belinya jika sertifikat asli dari obyek sengketa sedang dalam penguasaan pihak lain atau bank maka untuk memberi jaminan kepada Tergugat I maka Tergugat III mengeluarkan surat keterangan sedang dalam pengurusan dalam bentuk conernote sebagai pegangan untuk Tergugat I sebagai jaminan kepastian Hukum ;
11. Bahwa Penggugat juga pernah melaporkan Tergugat I di Kepolisian sektor Antang, namun laporan tersebut diterbitkan Surat perintah Penghentian Penyidikan Nomor SPPP/88.6/RES.1.11/2021/Reskrim yang di tanda tangani oleh Komisarisi Polisi Drs Syaiful Alam selaku Kepala Kepolisian Sektor Manggala tertanggal 21 Januari 2021;
12. Bahwa objek sengketa yang dikuasai secara terus menerus dan dibayar pajak bumi dan bangunannya oleh Tergugat I adalah bentuk nyata bahwa Tergugat I adalah pihak yang beretidak baik sehingga penguasaan Tergugat I sah adanya apalagi Tergugat memiliki conernote dari Notaris sebagai bentuk keseriusan Tergugat I dalam menguasai obyek sengketa ;
13. Bahwa dalil Penggugat mengada-ada dimana seluruh dalil hasil penjualan property milik Penggugat atas seluruh pembayaran milik pembeli diterima langsung oleh Penggugat tanpa melalui Tergugat ;
14. Bahwa faktanya sampai detik ini Tergugat I sama sekali belum menerima fee dari Penggugat sesuai dengan janji Penggugat ;
15. Bahwa permintaan sita jaminan oleh Para Penggugat terhadap objek sengketa adalah tidak berdasar hukum sehingga patut dikesampingkan ;

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa Tergugat Konvensi dalam posisi hukumnya sekarang akan mengajukan Gugata Rekonvensi terhadap Penggugat konvensi sebagai Tergugat Rekonvensi ;
2. Bahwa segala dalil yang dikemukakan dalam bagian kenvensi tidak terpisahkan dan merupakan satu bagian dalam gugatan rekonvensi ini ;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi untuk membayar secara utuh dn seketika sukses fee yang dijanjikan kepada Penggugat rekonvensi sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi dalam posita gugatannya angkat 2 ,

Putusan Perdata Nomor 380/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

Penggugat rekonvensi juga menuntut Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagai pembayaran operasional pemakaian mobil Peggugat rekonvensi oleh Tergugat rekonvensi selama kurun waktu 5 tahun (60 bulan) dengan hitungan Rp. 5.000.000 x 60 bulan : Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) jadi total uang yang harus dibayar Tergugat rekonvensi keada Peggugat rekonvensi Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) seketika dan sekaligus ;

4. Bahwa gugatan Rekonvensi ini berdasar bukti bukti yang sah yang tidak dapat dibantah oleh Tergugat rekonvensi, sehingga memenuhi syarat hukum untuk dijalankan terlebih dahulu (bij voraad) sekalipun tergugat rekonvensi menyatakan banding, kasasi ataupun melakukan verzet ;

Berdasarkan pada alasan-alasan yang diajukan oleh Tergugat I konvensi/ Peggugat dalam rekonvensi, maka kepada Bapak Ketua /Anggota Majelis Hakim kami mohon putusan adil sebagaimana berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi/ Jawaban dari Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Peggugat seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Peggugat tidak dapat diterima (Niet On vankelijk Verklaard) ;
2. Menyatakan sertifikat Hak Milik Nomor 24825/Kelurahan Antang Surat Ukur Nomor 0012/2009 tanggal 8 Januari 2009 luas 100 M2 tidak mengikat diatas obyek sengketa karenanya harus dikesampingkan ;
3. Menghukum Peggugat membayar biaya perkara yang timbul ;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Peggugat Rekonvensi seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat rekonvensi ingkar janji ;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi menyerahkan seketika dan sekaligus uag sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) , kepada Peggugat rekonvensi sebagai sukses fee dari Rp. 5.000.000,- x 60 bulan : Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagai pembayaran operasional pemakaian mobil Peggugat rekonvensi oleh Tergugat rekonvensi selama kurun waktu 60 bulan, jadi total uang yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi kepada Peggugat Rekonvensi : Rp 1.100.00.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) seketika dan sekaligus ;
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (bij voraad) sekalipun Tergugat rekonvensi menyatakan banding/kasasi ataupun melakukan verzet ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing hadir, oleh Penggugat, dan Tergugat I hadir Kuasanya, sedangkan untuk Tergugat 2 dan 3 tidak pernah hadir, dan ataupun mewakili orang lain;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ir. Abdul Rahman Karim, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Desember 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas segala dalil maupun dalih yang diuraikan Penggugat;
2. Bahwa Gugata Penggugat tidak berdasarkan keadaan yang dikemukakan oleh Para Penggugat (onreematig of ongegroud) karena Tergugat I mensommer Penggugat membuktikan adanya kesepakatan tertulis anatar Penggugat dengan Tergugat namun jika tidak maka gugatannya harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
3. Bahwa sangat nyata dalam postia gugatan Penggugat obscure libel karena mencampuradukan antara gugatan Kepemilikan dengan gugatan cidera janji ataupun uang sewa juga tuntutan harus menyelesaikan sisa pembayaran terhadap obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I olehnya relevan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975 yang menyatakan :, pemegang jaminan atau penyewa, begitu juga Petitum berikutnyadst oleh karena petitum gugatan tidak jelas tidak dapat diterima ;
4. Bahwa gugatan Penggugat sudah using (verjard) oleh karena apa yang dijadikan obyek gugatan telah lama dikuasai secara terus menerus oleh Tergugat I, sedangkan Penggugat sama sekali tidak pernah menguasai baik secara fisik ataupun menyuruh orang lain menguasai obyek sengketa, oleh karenanya gugatan Penggugat tidak beralas hak dan tidak berdasarkan hukum karena itu gugatan harus di tolak setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (N.O) ;
5. Bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan karena secara fakta yuridis Penggugat mendalikan kepemilikannya adalah

Putusan Perdata Nomor 380/Pdt.G/2021/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

sertifikat hak milik Nomor 24825/ Kelurahan Antang sedangkan Tergugat sudah lama ingin melunasi obyek sengketa sejak tahun 2015 namun diabaikan ;

6. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I error in yuris karena tuntutan Penggugat tidak jelas apakah menuntut Tergugat melaksanakan kesepakatan dan memenuhi janjinya dengan membeli tanah dan bangunan seharga Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh lima juta rupiah) atau ditetapkan hukum selaku pemilik (vide posita angka 2-4 dan petitum angka 2) ;
7. Baha antara posita dan petitum dalam gugatan Penggugat saling bertentangan gugatan tidak dapat di terima (vide Putusan MARI 1075 K/Sip/1980) karena ada uang sewa , uang ganti rugi ada pula kepemilikan juga kesepakatan yang dinggkari dan atau pembatalan kesepakatan sehingga terlihat tumpah tindik sehingga antara posita dan petitum tidak connect dan kontraversi ;
8. Bahwa gugatan penggugat premature, faktanya penggugat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat I, namun kenyataannya Penggugat sama sekali belum pernah melayangkan somasi terhadap Tergugat I sebagaimana yang disyaratkan oleh Pasal 1238 KUHPdata, olehnya itu gugatan Penggugat layak di NO ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan oleh Tergugat I konvensi pada bagian eksepsi diatas mutatis mutandis adalah satu kesatuan yang tak terpisahkan sepanjang memiliki relervansi yuridis ;
2. Bahwa Tergugat I tetap kukuh menolak segala dalil Penggugat ;
3. Bahwa Petitum angkat 3 dari Penggugat untuk membatalkan kesepakatan jual beli tidak beralasan fakta dan berdasar hukum karena itu hanya petitum hampa yang tidak memiliki bukti yuridis, karenanya gugatan Penggugat layak di tolak ;
4. Bahwa gugatan Penggugat layak untuk ditolak karena tidak relevan posita angka 5 yang diuraikan Penggugat yaitu melakukan tambahan pembayaran dengan posita yang lainnya berupa pembebanan uang sewa sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sebagaimana yang terurai dalam posita angka 13 sehingga menyimpang dari pokok masalah ;
5. Bahwa gugatan penggugat tentang uang sewa patut untuk di tolak karena sama sekali tidak pernah diperjanjikan sebagaimana penegasan Pasal 1320 KUHPdata sebagai syarat sah yang subjektif ;
6. Bahwa gugatan penggugat tidak berpijak pada pasal 1267 KUHPdata tentang apa saja bentuk rugi pada perkara wanprestasi yakni biaya rugi dan bunga , namun faktanya Penggugat menuntut Tergugat I ganti rugi berdasar uang sewa sebesar Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah)

Putusan Perdata Nomor 380/Pdt.G/2021/PN Mks Halaman | 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Tergugat I pada mulanya menguasai dan memiliki tanah berdasar itikad baik sehingga harus mendapat perlindungan hukum, hal ini tegas dinyatakan oleh Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Maret 1982 Nomor 1230 K/Sip/1980 ;
8. Bahwa sebagai bentuk nyata itikad baik dari Tergugat I maka pada tahun 2015 Tergugat I telah mengajukan Permohonan pelunasan kepada Penggugat dan meminta kepada Penggugat untuk memperlihatkan sertifikat hak milik atas objek sengketa namun oleh Penggugat menyatakan masih dalam proses pengurusan di Kantor Pertanahan dan yang mengurus adalah Tergugat III ;
9. Bahwa kemudian ketika tergugat I melunasi kepada Penggugat maka diduga penggugat telah mengambil sertifikat tersebut dan menjaminkan di Bank Mandiri karena telah ternyata pada tahun 2019 tiba-tiba tergugat I diminta untuk mengosongkan obyek sengketa dikarenakan kredit Penggugat di Bank Mandiri telah dianggap macet ;
10. Bahwa terhadap keadaan dimana disaat Tergugat I ingin melunasi obyek perkara tertentu tidak terlaksana pembuatan akta jual belinya jika sertifikat asli dari obyek sengketa sedang dalam penguasaan pihak lain atau bank, maka untuk memberi jaminan kepada Tergugat I maka Tergugat III mengeluarkan surat keterangan sedang dalam pengurusan dalam bentuk covernote sebagai pengangan untuk Tergugat I sebagai jaminan kepastian hukum ;
11. Bahwa Penggugat juga pernah melaporkan Tergugat I di Kepolisian Sektor Antang, namun laporan tersebut telah diterbitkan Surat perintah Penghentian Penyidikan Nomor SPPP/88.6/RES.1.11/2021/Reskrim yang di tanda tangani oleh Komisaris Polisi Drs. Syaiful Alam selaku Kepala Kepolisian Sektor Manggala tertangga; 21 Januari 2021 ;
12. Bahwa obyek sengketa yang dikuasai secara terus menerus dan dibayar Pajak Bumi dan bangunannya oleh Tergugat I adalah bentuk nyata bahwa Tergugat I adalah pihak yang bertetikad baik sehingga penguasaan Tergugat I sah adanya apalagi Tergugat memiliki cover note dari Notaris sebagai bentuk keseriusan Tergugat I dalam menguasai obyek sengketa ;
13. Bahwa dalil penggugat mengada ngada dimana seluruh hasil penjualan property milik Penggugat atas seluruh pembayaran milik pembeli diterima langsung oleh Penggugat tanpa melalui Tergugat ;
14. Bahwa faktanya sampai detik ini Tergugat I sama sekali belum menerima sukses fee dari Penggugat sesuai dengan janji Penggugat ;
15. Bahwa Permintaan sita jaminan oleh Para Penggugat terhadap obyek sengketa adalah tidak berdasar hukum sehingga patut dikesampingkan ;

DALAM REKONVENSI :

Putusan Perdata Nomor 380/Pdt.G/2021/PN Mks Halaman | 12

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

1. Bahwa Tergugat konvensi dalam posisi hukumnya sekarang akan mengajukan gugatan reconvensi terhadap Penggugat konvensi sebagai Tergugat reconvensi ;
2. Bahwa segala dalil yang dikemukakan dalam bagian onvensi tidak terpisahkan dan merupakan satu bagian dalam gugatan reconvensi ini ;
3. Bahwa penggugat reconvensi menuntut terugat reconvensi untuk membayar secara utuh dan seketika sukses fee yang dijanjikan penggugat reconvensi sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) sebagaimana yang juga didalilkan oleh Tergugat reconvensi/penggugat konvensi dalam posita gugatannya point 2, penggugat reconvensi juga menuntut terugat reconvensi sebesar rp. 300.000.000,- (tiga ratus ribu rupiah) sebagai pembayaran operasional pemakaian mobil penggugat reconvensi oleh Tergugat reconvensi selama kurun waktu 5 tahun (60 bulan) dengan hitungan Rp. 5.000.000 x 60 Bulan : Rp. 300.000.000,- (tiga ratus ratus juta rupiah) jadi total yang harus dibayar terugat reconvensi kepada penggugat reconvensi : Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar serratus juta rupiah) seketika dan sekaligus ;
4. Bahwa gugatan reconvensi ini berdasar bukti-bukti yang sah yang tidak dapat dibantah oleh terugat reconvensi sehingga memenuhi syarat hukum untuk dijalankan terlebih dahulu (bij voraad). Sekalipun Tergugat reconvensi menyatakan banding, kasasi, ataupun melakukan verzet ;

Berdasarkan pada alasan-alasan yang diajukan oleh Tergugat I konvensi/Penggugat dalam reconvensi, maka kepada Bapak Ketua /Anggota Majelis Hakim kami mohon putusan adil sebagaimana berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi/jawaban dari Tergugat I

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan penggugat seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vankelijk Verklaard) ;
- Menyatakan sertifikat Hak milik Nomor 24825/Keluarahaan Antang Surat Ukur Nomor 0012/2009 tanggal 8 Januari 2009 luas 100 M2 tidak mengikat diatas obyek sengketa karenanya harus dikesampingkan ;
- Menghukum penggugat membayar biaya perkara yang timbul ;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan penggugat reconvensi seluruhnya ;
2. Menyatakan terugat reconvensi ingkar janji ;

Putusan Perdata Nomor 380/Pdt.G/2021/PN Mks Halaman | 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum tergugat rekonsensi menyerahkan seketika dan sekaligus uang sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) ;, kepada penggugat rekonsensi sebagai suskse fee dan Rp. 5.000.000,- x 50 bulan : Rp. 300.000.000,- (tiga rtaus juta rupiah) sebagai pembayaran operasional pemakaian mobil penggugat rekonsensi oleh tergugat rekonsensi selama kurun waktu 60 bulan , jadi total uang yang harus dibayar tergugat rekonsensi kepada penggugat rekonsensi Rp. 1.100.000.000 (satu milyar serratus juta rupiah) seketika dan sekaligus ;
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (bij voraad) sekalipun tergugat rekonsensi menyatakan banding, kasasi ataupun melakukan verzet
5. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat rekonsensi ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Mohon putusan seadil-adilnya (ex a quo et bono)

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy surat-surat yang telah dibubuhi meterai yang cukup sesuai dengan ketentuan Undang-undang tentang Bea Materai sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 0024825 Kelurahan Antang Surat Ukur Nomor 00012/2019 tanggal 08 Januari 2009 atas nama Ir. Andi Surjan Mappangara, aslinya ada di Bank Mandiri, yang selanjutnya diberi tanda bukti P.1 ;
2. Foto copy surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Mardiana Kadir, SH tanggal 9 Januari 2017 Nomor . 04/not/MK/2017, yang selanjutnya diberi tanda bukti P.2 ;
3. Foto copy surat dari Notaris/PPAT Mardiana Kadir, SH, yang ditujukan kepada H. Syarifuddin , SH MM tertanggal 18 Agustus 2020 Nomor 52/not/MK/VIII/2020, yang selanjutnya diberitanda bukti P.3 ;
4. Foto copy Surat Kepala Kepolisian Resort Kota Besar Makassar tanggal 9 Juni 2019, yang selanjutnya diberi tanda bukti P.4 ;
5. Foto copy surat permintaan ke -2 penyerahan SHM Nomor 24825 atas nama Ir. Andi Surjan Mappangara untuk diproses balik nama ke H. Syarifuddin SH MH Nomor 53/Not/MK/VII/2020 teranggal 28 Agustus 2020, yang selanjutnya diberi tanda bukti P. 5;
6. Foto copy Surat keterangan kredit atas nama Andi Surjan Mappangara Nomor JRB.R.10/CLN.MKS/1039/2022 tertanggal 06 April 2022, yang selanjutnya diberi tanda bukti P. 6 ;

Menimbang , bahwa dipersidangan selain bukti-bukti surat oleh Penggugat tidak mengajukan sama sekali saksi-saksi , walaupun telah diberikan haknya untuk itu;

Putusan Perdata Nomor 380/Pdt.G/2021/PN Mks Halaman | 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Sangkalannya, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy surat-surat yang telah dibubuhi meterai yang cukup sesuai dengan ketentuan Undang-undang tentang Bea Meterai sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Keterangan Lurang Antang tertanggal 21 Desember 2016, yang selanjutnya diberi tanda bukti T1.1 ;
2. Foto copy Surat Keterangan Notaris/PPAT Mardiana Kadir tertanggal 09 Januari 2017, yang selanjutnya diberi tanda bukti T1.2 ;
3. Foto copy Pembayaran PBB atas nama H. Syarifuddin ,SH pada objek Pajak Perum Beverly Hills 9, yang selanjutnya diberi tanda bukti T1. 3 ;
4. Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) tertanggal 21 Januari 2021, yang selanjutnya diberi tanda bukti T1. 4 ;

Menimbang , bahwa dipersidangan selain bukti-bukti surat oleh Tergugat I telah pula menghadirkan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi Drs. Basiruddin , Dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan kepersidangan sehubungan dengan ruko yang digugat oleh Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi ruko yang dimaksud tersebut digugat belum setahun ;
- Bahwa saksi adalah termasuk salahs eorang yang membeli ruko, hal mana diketahui ruko tersebut saksi beli dari saudara Syarifuddin (Tergugat I), diman Tergugat I adalah bagian pemasaran ;
- Bahwa setahu saksi sudah 12 sampai 13 tahun yang lalunya tergugat I memasakan ruko-ruko termasuk ruko saksi Nomor 17 ;
- Bahwa setahu saksi ruko nomor 13 tersebut adalah milik Tergugat I , namun saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikannya ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sama sekali digunakan untuk apa ruko tersebut ;
- Bahwa roka milik saksi sudah saki bayar cash dan lunasi ;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui bahwa ruko yang menjadi objek sengketa pernah di sewa oleh smarfreeen ;
- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dan Tergugat I hubungannya adalah sebagai pemasaran ;
- Bahwa setahu saksi sertifikat nomor 13 dan 17 tersebut di agungkan di Bank ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendapat seperti bukti T1 dan bukti T2 ;

Putusan Perdata Nomor 380/Pdt.G/2021/PN Mks Halaman | 15

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 setahu saksi pemilik perusahaan pemasaran adalah PT Indah Tiga Boneka , dan Tergugat I sebagai Pemasaran ;

2. Saksi Dra. Supriati, Dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan kepersidangan ini sehubungan dengan ruko yang terletak di daerah antang ;
- Bahwa saksi adalah termasuk salah seorang yang tinggal di ruko tersebutnya tepatnya di nomor 2 ;
- Bahwa saksi tinggal di ruko tersebut sejak tahun 2008, dan saksi tahu pemiliknya ruko adalah Pak Surjan ;
- Bahwa setahu saksi ruko nomor 13 adalah milik dari Tergugat I berdasarkan penyampaian Tergugat I sendiri yang disampaikan pada tahun 2018 ;
- Bahwa saksi pernah diajak ke ruko oleh Tergugat I pada tahun 2010, dan ketika itu saksi melihat Tergugat I tinggal bersama isterinya ;
- Bahwa setahu saksi ruko nomor 13 tersebut dibuat menjadi Warung Kopi ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Penggugat ketika melakukan DP ruko saksi ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait ruko yang menjadi masalah pernah disewakan oleh Smartfreeen ;
- Bahwa setahu saksi sejak tahun 2008 tinggal di lokasi ruko , di ruko Nomor 13 ada Parabola, dan parabola tersebut milik dari Tergugat I ;

3. Saksi Alamsyah Djafar , Dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa yang saksi ketahui sering melihat Tergugat I di Kantor Pemasaran sejak tahun 2005 ;
- Bahwa setahu saksi Pak Surjan (Penggugat) adalah sebagai pengembang, dan saksi melihat sendiri antara Penggugat dan Tergugat I ada hubungan kerjasama , dan saksi pernah melihat di kantornya ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I memiliki sebuah ruko di antang yang saat ini menjadi lokasi objek sengketa ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah mendengar dari Pak Surjan sendiri (Penggugat) bahwa ada ruko yang diberikan kepada pak Syarifuddin (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait adanya komplain dari Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi ruko yang menjadi objek sengketa tersebut dikontrakan orang lain ;
- Bahwa pak syarif pernah merentalkan mobilnya kepada Penggugat tapi tidak di bayar oleh Pennggugat ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I membuat cafe di ruko tersebut ;
- Bahwa setahu saksi , semenjak dibangun ruko tersebut, sudah diberikan kepada Tergugat I oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi pernah ke kantor PT Tig Boneka dimana direktornya adalah Bapak Ir Andi Surjan Mappangara (Penggugat) ;
- Bahwa saksi sama sekali tidak pernah melihat sertifikat tanah tersebut ;

Menimbang dipersidangan oleh Kuasa Penggugat juga telah mengajukan Replik tertanggal 17 Februari 2022 begitupun oleh Kuasa Tergugat I telah pula juga mengajukan Duplik tertanggal 10 Maret 2022 ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang bahwa oleh Tergugat I telah ternyata mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Penggugat tidak berdasarkan keadaan yang dikemukakan oleh Penggugat , karena itu Tergugat I membuktikan adanya kesepakatan tertulis antara Penggugat dan Tergugat I ;
2. Bahwa gugatan Penggugat obscur libel karena mencampuradukan antara gugatan kepemilikan dan gugatan cidera janji atau uang sewa ;
3. Bahwa Gugatan Penggugat sudah usang (verjard), dan Penggugat juga tidak memiliki kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan, karena Tergugat I sudah lama ingin melunasi objek sengketa sejak taun 2015 namun diabaikan ;

Menimbang bahwa , selanjutnya oleh Penggugat dalam repliknya , pada pokoknya menerangkan bahwa terkait kesepakatan secara tertulis tidak pernah terjadi

Putusan Perdata Nomor 380/Pdt.G/2021/PN Mks Halaman | 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

, namun yang terjadi adalah kesepakatan secara lisan . bahwa terkait tanah berikut toko di kompleks Beverly Hills Nomor 9 itu setelah tergugat 1 menyerahkan uang tanda jadi sebanyak Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat, Tergugat 1 tidak lagi membayar secara bertahap harga objek tersebut sampai lunas seperti yang telah dijanjikan kepada Penggugat, jadi disini Tergugat 1 telah ingkar janji yaitu tidak melaksanakan apa yang telah dijanjikan akan dilaksanakan, sedangkan mengenai gugatan yang sudah usang, dimana Penggugat sama sekali tidak pernah menguasai atau menyuruh orang lain menguasai objek sengketa , sedangkan terhadap hal lainnya dipandang ditolak, sebab kabur juga tidak berdasarkan hukum ;

Menimbang bahwa selanjutnya oleh Majelis Hakim setelah mencermati seluruh isi eksepsi tersebut hal mana perlu diketahui bahwa sepanjang eksepsi yang diajukan oleh pihak-pihak tidak menyangkut eksepsi Absolut , maka Majelis Hakim tentunya mengesampingkannya ;

Menimbang bahwa , terhadap eksepsi Tergugat I yang secara keseluruhan setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermatinya adalah menerangkan terkait adanya kesepakatan tertulis antara belah pihak, dilanjutkan dengan adanya gugatan Kepemilikan ataupun adanya gugatan Cidera Janji, serta gugatan yang diajukan Penggugat sudah usang, oleh Majelis Hakim berpendapat sudah masuk kepada Materi Pokok perkara, sehingga oleh Majelis Hakim berpendapat cukup beralasan untuk kesampingkan dan patut pula untuk di tolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I, dimana Tergugat I menyerahkan uang tanda jadi sebanyak 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat dan pembayaran selanjutnya akan dilakukan secara bertahap oleh Tergugat 1 terutama sukses fee atau komisi yang diperoleh Tergugat I dari penjualan rumah dalam kompleks Beverhills tersebut dan dari sumber lainnya , dan setelah lunas baru dibuatkan Akta Jual Beli , akan tetapi kemudian ternyata janji Tergugat I itu kosong belaka, sebab sampai saat ini tidak sekalipun Tergugat I melakukan tambahan pembayaran, padahal Tergugat I sebenarnya sering pula mendapatkan sukses fee atau komisi dari penjualan unit rumah dalam kompleks Beverhills tersebut ;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim masuk kepada materi pokok perkara oleh Majelis Hakim akan menilai formalitas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi Gugatan Penggugat baik itu posita gugatan maupun petitum gugatan terdapat uraian-uraian gugatan yang tidak menjelaskan secara jelas dan pasti mengenai kesepakatan antara kedua belah pihak, dan juga tidak dijelaskan secara terperinci berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat, sehingga oleh Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan yang diajukan termasuk gugatan yang tidak memiliki dasar hukum, maka terhadap gugatan ini patutlah untuk tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang nilainya akan diperhitungkan dalam amar putusan dibawah ini;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang bahwa, maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I konvensi yang pada pokoknya mengenai tuntutan ganti kerugian terhadap sukses fee yang dijanjikan kepada Penggugat rekonvensi sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi dalam posita gugatan angka 2;

Menimbang bahwa, oleh Majelis Hakim didalam Gugatan Pokoknya telah ternyata menjelaskan secara jelas dan pasti dimana gugatan didalam gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum, artinya bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat belum sempurna sebagaimana yang dimaksud, sehingga dengan demikian terhadap Gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi dinyatakan pula tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I konvensi tidak dapat diterima, maka terhadap biaya akan diperhitungkan nihil;

Memperhatikan Pasal-Pasal didalam KUHPdata, Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat di Terima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan hingga saat ini sebesar Rp 2.050.000,- (dua juta lima puluh ribu rupiah):



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat di terima ;

DALAM KONVENSI/REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk membayar biaya perkara Nihil ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari Kamis , tanggal 06 September 2022 , oleh kami, Farid Hidayat Sopamena, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua , Muhammad Yusuf Karim, S.H., M.Hum. dan Burhanuddin, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor Pengadilan Negeri Makassar tanggal 27 Oktober 2021, putusan tersebut pada hari Kamis , tanggal 13 September 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut , Yulianti Azis, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan, tanpa dihadiri oleh pihak Penggugat dan Tergugat maupun Kuasanya ;

Hakim-Hakim Anggota,

t.t.d.

Muhammad Yusuf Karim, S.H., M.Hum.

t.t.d.

Burhanuddin, S.H., M.H..

Hakim Ketua,

t.t.d.

Farid Hidayat Sopamena, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Yulianti Azis, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. PNPB Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp100.000,00;
3. PNPB Surat Kuasa.....	:	Rp10.000,00;
4. Panggilan	:	Rp840.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp1.000.000,00;
6. PNPB PS	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi.....	:	Rp10.000,00;
8. Materai.....	:	Rp.10.000,00;
Jumlah	:	Rp2.050.000,00;

(Dua juta lima puluh ribu rupiah)

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)