



PUTUSAN
Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Moses Sumbu, NIK 2171101802690001, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tanggal lahir Palopo 18 Februari 1969 (53 tahun), Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Pekerjaan wiraswasta (Arsitek), bertempat tinggal di Jl. Tulip II No. 1 Perumahan Residence Kariango Kab. Maros atau Jl. Kutilang 1 No.15 KDA, RT.001 RW 034 Kel/Desa Belian Kecamatan Batam Kota, Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Kaisaruddin Kamaruddin, S.H, Imam Hidayat Kaisaruddin, S.H dan Musirwan, S.H** Advokat-Konsultan Hukum pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum **Kaisar & Rekan**, beralamat di Jl. Poros Maros-Makassar KM 23 Perumahan Bumi Citra Lestari Ruko No.2, Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, Sulawesi Selatan Tlp (0411) 4835410/HP 08114120366 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Maret 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maros Nomor 89/SK/Pdt/HK/II/2022/PN Mrs tanggal 26 Juli 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

1. **Natalia Randanan**, Umur 52 tahun, Pekerjaan Mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Jl. Ekor Kuning V No. 29 RT.005 RW. 007 Kel/Desa Jati Kec. Pulo Gadung Jakarta Timur Provinsi DKI Jakarta KTP No. 317502700007, disebut sebagai Tergugat I;
2. **Yunita Randanan, S.E**, Umur 49 tahun, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jl. Pulomas Barat VIII/21 RT.003 RW.010 Kel. Kayu Putih Kec. Pulo Gadung, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, KTP No. 3175026308730007, disebut sebagai Tergugat II;

Halaman 1 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



3. **Jemmy Nath Randanan**, Umur 45 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Cendrawasih Lr.7 No.1 RT.003 RW 002 Kel. Mariso Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan KTP No.7371011002770001, disebut sebagai Tergugat III;

Yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 28 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maros pada tanggal 29 Juli 2022 dalam Register Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun alasan-alasan diajukannya Pembatalan Perjanjian adalah sebagai berikut:

DALAM POSITA

1. Bahwa Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN (orang tua PARA TERGUGAT)** dengan **PENGGUGAT** memiliki hubungan kekeluargaan yang dekat yakni Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN** adalah adik kandung dari Ayah kandung **PENGGUGAT** yang bernama **A. MANDUDU SUMBU**, sehingga **PENGGUGAT** diperlakukan seperti anak kandung sendiri oleh Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN (orang tua PARA TERGUGAT)**.
2. Bahwa **Orang tua PARA TERGUGAT** Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN** memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili (dahulu Kecamatan Mandai) Kabupaten Maros berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 586**, tercatat seluas **8.613 M2**.
3. Tanah milik **orang tua PARA TERGUGAT** (Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**) tersebut pernah dijadikan agunan kredit di PT. Bank Harapan Sentosa Jakarta, dan telah ditebus oleh **Orang tua PARA TERGUGAT** (Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**) pada tahun 2014. Namun sejak ditebus pada tahun 2014, tanah tersebut **tidak pernah dikuasai secara fisik** oleh **orang tua PARA TERGUGAT** (Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN**



SUMBU alias TITIEN RANDANAN), tanah tersebut dikuasai oleh warga setempat.

4. Pada tahun 2016, **Orang Tua PARA TERGUGAT** (Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**) menyampaikan kepada **PENGGUGAT** bahwa “dari pada tanah tersebut dibiarkan begitu saja, lebih baik lokasi tanah itu, Kamu (**PENGGUGAT**) jadikan perumahan”.
5. Bahwa atas penyampaian **orang tua PARA TERGUGAT** (Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**) tersebut, **PENGGUGAT** ke lokasi tanah dimaksud yang terletak di **Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros**.
6. Bahwa letak tanah tersebut berada ditengah-tengah tanah milik orang lain, tidak memiliki akses jalan masuk lokasi, batas tanah yang tidak jelas dan dikuasai oleh Penduduk setempat.
7. Bahwa setelah **PENGGUGAT** melihat lokasi tanah milik **orang tua PARA TERGUGAT** (Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**) tersebut, lalu **PENGGUGAT** menyampaikan kepada **orang tua PARA TERGUGAT** (Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**) bahwa tanah miliknya telah **PENGGUGAT** lihat dengan kondisi sebagaimana disebutkan pada poin 6 di atas.
8. **Orang tua PARA TERGUGAT** (Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**) mengetahui bahwa **PENGGUGAT** memiliki perusahaan yang bergerak di bidang properti yakni **PT. MESTA SARANA BANGUN**, olehnya itu **Orang tua PARA TERGUGAT** (Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**) menawarkan kepada **PENGGUGAT** untuk bekerjasama membangun perumahan dengan menggunakan Perusahaan milik **PENGGUGAT**, dengan cara **Orang tua PARA TERGUGAT** (Almarhum **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**) “menjadi Komisaris”, membeli sebahagian saham **PT. MESTA SARANA BANGUN**.
9. Bahwa **Orang tua PARA TERGUGAT** (Almarhum **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**) menjadi Pemegang saham selaku Komisaris **PT. MESTA SARANA BANGUN** berdasarkan **Akta Notaris No. 01 tertanggal 08 September 2017** yang dibuat oleh **Notaris AGNY YUANITA M. TAMBUNAN, S.H.**
10. Bahwa untuk melaksanakan pembangunan perumahan tersebut, maka hal pertama yang harus dilakukan adalah melepaskan penguasaan Pihak ketiga (Para penggarap yang selama ini menguasai/menggarap tanah tersebut),



melakukan pengukuran ulang (Pengembalian batas), harus membeli tanah untuk akses jalan masuk lokasi dan mengurus perizinan.

11. Bahwa untuk maksud tersebut pada poin 10 di atas, tentu dibutuhkan modal awal;
12. Bahwa **Orang tua PARA TERGUGAT** (Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**), selain selaku Pemilik Tanah/lahan untuk dibangun perumahan di atasnya, juga telah memasukkan modal awal sejumlah **Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah)**.
13. Bahwa setelah dilakukan pengukuran ulang lokasi/tanah (pengembalian batas) oleh Petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros atas tanah dimaksud, maka hasil pengukuran ulang tidak sesuai lagi dengan ukuran yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik No. 586 yang luasnya **8.613 M2 (Delapan ribu enam ratus tiga belas meter persegi)**, akan tetapi hasil pengukuran ulang berkurang menjadi seluas **7.200 M2 (Tujuh ribu dua ratus meter persegi)**.
14. Bahwa nilai/harga tanah yang disepakati adalah **Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah)/ meter persegi**, dengan demikian nilai/harga tanah milik **Orang tua PARA TERGUGAT** (Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**) setelah dilakukan pengukuran ulang adalah **7.200 M2 (Tujuh Ribu dua ratus meter meter persegi)** dikali dengan **Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah)**, sama dengan **Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah)**.
15. Bahwa sekadar perbandingan, nilai tanah milik **Orang tua PARA TERGUGAT** (Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**) ketika di tebus (sebagai agunan) hanya senilai **Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah)**, sedangkan **PENGGUGAT** diberikan harga **Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah)**. Harga pasaran tanah di sekitar lokasi tersebut pada waktu itu berkisar antara **Rp.60.000,-(enam puluh ribu rupiah)/meter persegi** sampai **Rp.80.000,- (delapan puluh ribu rupiah)/meter persegi**.
16. Bahwa untuk keperluan akses jalan masuk lokasi, **orang tua PARA TERGUGAT** (Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**) telah membeli tanah seluas **500 M2** dengan harga **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)** sebagaimana tercantum dalam **Akte Jual Beli No.186/2018** yang dibuat oleh **Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Tanralili Kabupaten Maros**.



17. Bahwa jumlah keseluruhan uang/modal yang diberikan oleh **Orang tua PARA TERGUGAT** (Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU** alias **TITIEN RANDANAN**) adalah Harga Tanah **Rp. 720.000.000,- (Tujuh ratus dua puluh juta rupiah)** ditambah dengan setoran awal sejumlah **Rp. 652.000.000,- (enam ratus lima puluh dua juta rupiah)**, ditambah pembayaran Harga tanah akses masuk lokasi sejumlah **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)** sama dengan **Rp. 1.422.000.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh dua juta rupiah)**.
18. Bahwa nilai dana yang telah dimasukkan oleh **Orang tua PARA TERGUGAT** (Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU** alias **TITIEN RANDANAN**) dianggap sebagai utang yang nantinya akan dibayar oleh **PENGGUGAT** selaku **Direktur PT. MESTA SARANA BANGUN**.
19. Bahwa oleh karena modal yang ada belum mencukupi untuk membangun perumahan, maka **PT. MESTA SARANA BANGUN** mengajukan kredit konstruksi untuk pembangunan Proyek Perumahan "**Tulip Residence**" **PT. MESTA SARANA BANGUN** kepada **Bank BTN Cabang Makassar** dengan surat Permohonan Nomor : **13/TR-MSB/IV/2018** tertanggal **9 April 2018**, yang diterima oleh Bank BTN Kantor Cabang Makassar tanggal **3 Agustus 2018** dan disetujui oleh pihak Bank BTN Cabang Makassar dengan surat persetujuan tertanggal **04 Oktober 2018**, dengan "**syarat**" adanya "**Perjanjian kerjasama antara Developer dengan Pemilik Tanah**" (sebagaimana disebutkan dalam surat persetujuan kredit tersebut).
20. Menurut persyaratan kredit Konstruksi oleh Bank BTN Cabang Makassar, bahwa jika penguasaan sertipikat (yang akan dijadikan jaminan kredit) sertipikat bukan atas nama Perusahaan tetapi masih atas nama Pengurus (pribadi), maka "**wajib dilengkapi Perjanjian kerjasama antara Pemegang hak atas tanah dengan Pemohon kredit (Perusahaan)**".
21. Bahwa atas syarat yang diminta oleh Bank BTN Cabang Makassar tersebut, maka barulah dibuat "**Perjanjian Kerjasama**" antara **PT. MESTA SARANA BANGUN** selaku Developer (Pemohon Kredit) dengan **orang tua PARA TERGUGAT** (Almarhumah **Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU** alias **TITIEN RANDANAN**) selaku Pemilik lahan/tanah, Perjanjian Kerjasama tertanggal **09-11-2018 (sembilan November tahun dua ribu delapan belas)**.
22. Bahwa Perjanjian kerjasama sebagaimana dimaksud pada poin 21 di atas, dibuat semata-mata "**formalitas**" untuk memenuhi persyaratan pengajuan kredit konstruksi.
23. Adapun jumlah Kredit Konstruksi yang disetujui oleh Bank BTN Cabang Makassar untuk pembangunan "**TULIP RESIDENCE**" **PT. MESTA**



SARANA BANGUN sebesar **Rp. 1.750.000.000,-** (*satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*).

24. Bahwa sampai saat ini **TULIP RESIDENCE** telah terbangun sejumlah 66 (enam puluh enam) unit rumah dengan rincian :
- Telah terjual 42 (empat puluh dua) unit.
 - Pembangunan khusus 3 (tiga) unit rumah pesanan **Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN** (orang tua **PARA TERGUGAT**).
 - Pembangunan 1 (satu) unit Pesanan **Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN** (orang tua **PARA TERGUGAT**) untuk diberikan kepada Ibu **NORMA**.
 - Tersisa (belum terjual) 20 (dua puluh) unit.
25. Bahwa orang tua **PARA TERGUGAT** (**Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**) meninggal dunia pada tanggal **15 Desember 2020**.
26. Bahwa setelah orang tua **PARA TERGUGAT** (**Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**) meninggal dunia, maka berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham PT. MESTA SARANA BANGUN, dilakukan perubahan susunan Komisaris PT. MESTA SARANA BANGUN yaitu “mengeluarkan nama orang tua **PARA TERGUGAT** (**Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**)” yang sebelumnya sebagai Komisaris, kemudian masuk ahli waris **Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**) yakni **YUNITA RANDANAN** selaku Komisaris I, **NATALIA RANDANAN** selaku Komisaris II dan **JEMMY NATH RANDANAN** selaku Komisaris III. Hal tersebut dituangkan dalam **Akte Notaris No. 03 tertanggal 27 Januari 2021**, oleh **Notaris YUSFIN MARTHEN UNG, S.H., M.Kn.**
27. Bahwa pada hari dan tanggal yang sama ketika dilakukan Perubahan Susunan Komisaris PT. MESTA SARANA BANGUN yakni **tanggal 27 Januari 2021**, juga telah dibuat “**Perjanjian kerjasama**” yang baru (Perjanjian dibawah tangan) oleh **PARA TERGUGAT** selaku ahli waris **Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN**) dengan **PENGGUGAT** selaku **Direktur PT. MESTA SARANA BANGUN**.
28. Bahwa setelah perjanjian tersebut berjalan beberapa bulan, **PARA TERGUGAT** mempersoalkan “**pelaksanaan isi perjanjian**” sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 sub. 2 tentang biaya operasional yang diberikan kepada **PT. MESTA SARANA BANGUN** setiap penjualan rumah.



29. Bahwa isi Pasal 3 Sub. 2

“Pihak Pertama akan memberikan sebesar 10 % (sepuluh persen) dari uang yang diterima Pihak Pertama atas penjualan rumah yang disebut di atas atau maksimum Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk biaya operasional PT. MESTA SARANA BANGUN.”

30. Bahwa berdasarkan Pasal 3 sub. 2 Perjanjian tersebut, **PENGGUGAT** membuat ***“Standing Instruction”*** kepada Bank BTN Cabang Makassar dengan mencantumkan **bagian PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)** dari setiap pencairan akad kredit.

31. Bahwa jumlah/nilai yang dicantumkan oleh **PENGGUGAT** tersebut ***“tidak melebihi ketentuan Pasal 3 sub 2 Perjanjian kerjasama”*** yakni **maksimal Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).**

32. Bahwa meskipun jumlah/nilai yang dicantumkan oleh **PENGGUGAT** ***“tidak melebihi nilai maksimum sebagaimana diatur dalam Pasal 3 sub.2 Perjanjian kerjasama”, namun PARA TERGUGAT keberatan dan mengajukan protes kepada Pihak Bank BTN Cabang Makassar agar “Standing Instruction” tidak dilaksanakan.***

33. Bahwa atas keberatan **PARA TERGUGAT**, maka **Pihak BTN Cabang Makassar menghentikan pencairan akad kredit.**

34. Bahwa sejak Bulan November tahun 2021, sampai saat Gugatan ini dimasukkan, Pihak BTN Cabang Makassar tidak mau mencairkan akad kredit, sehingga ***“sangat merugikan PENGGUGAT”.***

35. Bahwa dengan tidak adanya pencairan akad kredit oleh Bank BTN Cabang Makassar, berakibat PT. MESTA SARANA BANGUN **tidak melakukan kegiatan penjualan**, tidak ada pemasukan keuangan, padahal **masih diperlukan biaya perawatan atas rumah yang belum terjual.**

36. Bahwa bukan hanya sekadar keberatan/protes kepada Pihak BTN Cabang Makassar, oleh **PARA TERGUGAT** juga ***“mempermalukan”*** **PENGGUGAT** dengan jalan **menyebarkan informasi** ke kalangan keluarga bahkan ke pihak Bank BTN Cabang Makassar bahwa ***“PENGGUGAT memiliki utang sebesar Rp.860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah)”*** dan hal ini **membuat PENGGUGAT menanggung malu dan nama baik PENGGUGAT tercemar.**

37. Bahwa apa yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT**, yakni keberatan/protes atas pelaksanaan Pasal 3 Sub.2 tersebut merupakan ***“wanprestasi”*** yang ***“sangat merugikan PENGGUGAT”***, **dan hal ini dapat dijadikan sebagai alasan untuk mengakhiri perjanjian.**



38. Atas perbuatan **PARA TERGGUGAT**, mengakibatkan **PENGGUGAT** mengalami kerugian **secara materil** dan kerugian **secara immateriil**.
39. Bahwa dengan terhentinya kegiatan **PT. MESTA SARANA BANGUN**, dijadikan moment bagi **PENGGUGAT** untuk membuka bukti-bukti penerimaan uang (pengembalian uang) **Orang Tua PARA TERGGUGAT (Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN)**.
40. Bahwa **PENGGUGAT** merkapitulasi jumlah pengambilan uang dan Pesanan 4 (empat) unit rumah oleh **orang tua PARA TERGGUGAT (Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN)** sebagai berikut:
- Tgl. 19 November 2018, via Giro No.2435048, BTN sejumlah **Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah)**.
 - Tgl. 28 Januari 2019, via Giro No.2569054, BTN sejumlah **Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah)**.
 - Tgl. 19 Maret 2019, Tunai sejumlah **Rp. 20.640.000,- (dua puluh juta enam ratus empat puluh ribu rupiah)**,-
 - Tgl. 12 April 2019, Transfer via Bank Mandiri, 2 x Rp. 100.000.000,- = **Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)**.
 - Tgl. 24 Mei 2019, Transfer via BNI **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)**.
 - Tgl. 25 Mei 2019, Transfer via BNI sejumlah **Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)**.
 - Tgl. 10 Juli 2019, Transfer via BNI sejumlah **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)**.
 - Tgl. 2 Agustus 2019, Biaya Renovasi rumah Ibu **CHRISTINA TITIEN SUMBU** di Jl. Racing Centre (Pak Kadir) sejumlah **Rp. 114.650.000,- (Seratus empat belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah)**.
 - Tgl. 5 Januari 2020, sejumlah **Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)** biaya Upacara pengukuhan, "**Sembang Kada**" **Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN** di Bastem.
 - Nilai 3 (Tiga) unit rumah pesanan **Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN** sebagaimana disebutkan pada poin 24.b di atas dengan nilai harga **Rp. 504.500.000,- (lima ratus empat juta lima ratus ribu rupiah)**, dengan rincian masing-masing 1 (satu) unit rumah seharga **Rp.178.800.000,- (seratus tujuh puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah)**, dengan luas tanah 78 M2, 1 (satu) unit



rumah seharga **Rp.159.000.000,- (seratus lima puluh sembilan juta rupiah)** dengan luas tanah 60 M2, dan 1 (satu) unit rumah seharga **Rp. 166.700.000,- (seratus enam puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah)** dengan luas tanah 67 M2, nilai harga ketiga rumah tersebut diperhitungkan sebagai Pembayaran kepada **Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN,**

k. Nilai 1 (satu) unit pesanan **Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN** untuk Ibu **NORMA** seharga **Rp. 136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah),** diperhitungkan sebagai Pembayaran kepada **Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN.**

41. Bahwa jumlah uang yang telah diberikan oleh **PENGGUGAT** kepada orang tua **PARA TERGUGAT (Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN)** sebagaimana diuraikan pada poin 40 di atas telah berjumlah **Rp. 965.290.000,- (sembilan ratus enam puluh lima juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah)** ditambah nilai/harga 3 (tiga) unit rumah senilai **Rp.504.500.000,- (lima ratus empat juta lima ratus ribu rupiah)** ditambah nilai/harga 1 (satu) unit rumah senilai **Rp. 136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah).** sehingga **total keseluruhan berjumlah Rp. 1.605.790.000,- (satu milyar enam ratus lima juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah).**

42. Berdasarkan bukti-bukti yang ada, barulah disadari oleh **PENGGUGAT** bahwa **terdapat “kekeliruan” dalam Perjanjian kerjasama** yang dibuat tertanggal 27 Januari 2021 oleh **PARA TERGUGAT** selaku ahli waris **Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN** dengan **PENGGUGAT** selaku **Direktur PT. MESTA SARANA BANGUN.**

43. Bahwa kesalahan yang terdapat dalam perjanjian tersebut antara lain:

a. **Kesalahan menyebutkan jumlah keseluruhan utang PENGGUGAT** sebagaimana tercantum pada Pasal 2 Perjanjian tertanggal 27 Januari 2021, yang menyebutkan sebesar **Rp. 1.890.000.000,- (satu milyar delapan ratus sembilan puluh juta rupiah),** yang sebenarnya adalah **Rp. 1.422.000.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh dua juta rupiah)** yang terdiri atas:

1) Harga tanah **Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN** seluas 7.200 M2 sejumlah **Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah).**



- 2) Harga tanah untuk jalan masuk ke lokasi Perumahan TULIP RESIDENCE sejumlah **Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah)** sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 186/2018.
 - 3) Setoran awal **Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN** sejumlah **Rp. 652.000.000,- (enam ratus lima puluh dua juta rupiah)**.
- b. **Kesalahan menyebutkan harga tanah peruntukan jalan masuk perumahan** sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 butir ke-2 Perjanjian (tertanggal 27 Januari 2021), yang menyebutkan sebesar **Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah)**, yang sebenarnya adalah **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)** sebagaimana tercantum dalam akta jual beli No.186/2018 yang dibuat oleh Camat Tanralili Kabupaten Maros.
- c. **Kesalahan mengenai jumlah pembayaran utang PENGGUGAT**, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Perjanjian (tertanggal 27 Januari 2021), bahwa **PENGGUGAT** telah membayar utang sebesar **Rp.1.030.000.000,- (satu milyar tiga puluh juta rupiah)**, yang sebenarnya berdasarkan bukti/data yang ada pada **PENGGUGAT**, telah membayar sejumlah **Rp. 1.605.790.000,- (satu milyar enam ratus lima juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah)**.
- d. **Kesalahan jumlah sisa utang yang menyebutkan bahwa PENGGUGAT masih berutang sebesar Rp. 860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah)** sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Perjanjian. Hal ini terjadi karena kesalahan perhitungan jumlah utang dan jumlah pembayaran yang telah dilakukan. Yang benar adalah Jumlah utang **PENGGUGAT** terdiri atas Harga tanah Perumahan **Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah)**, ditambah Harga tanah jalan masuk Perumahan **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)**, ditambah dengan setoran awal **Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN** sejumlah **Rp. 652.000.000,- (enam ratus lima puluh dua juta rupiah)**, sehingga **Total utang PENGGUGAT sebesar Rp. 1.422.000.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh dua juta rupiah)**, yang jika dikurangi dengan jumlah Pembayaran/pengembalian **PENGGUGAT** ke orang tua **PARA TERGUGAT (Almarhumah Dra. CHRISTINA TITIEN SUMBU alias TITIEN RANDANAN)** sebagaimana tersebut dalam Poin 41 di atas sebesar **Rp. 1.605.790.000,- (satu milyar enam ratus lima juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah)**, maka justru terjadi **kelebihan bayar**



oleh PENGGUGAT sejumlah Rp. 183.790.000,- (seratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah).

44. Bahwa dari hasil rekapitulasi **PENGGUGAT**, ternyata terdapat kelebihan pembayaran **PENGGUGAT** kepada orang tua **PARA TERGUGAT** (Almarhumah Dra. **CHRISTINA TITIEN SUMBU** alias **TITIEN RANDANAN**) sejumlah Rp. 183.790.000,- (seratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah), dan atas kelebihan bayar **PENGGUGAT** tersebut merupakan kewajiban bagi **PARA TERGUGAT** untuk mengembalikannya secara tanggung renteng.
45. Bahwa **PENGGUGAT** telah membayar (melunasi) harga tanah Perumahan seluas 7.200 M2 sejumlah Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah), kepada orang tua **PARA TERGUGAT** (Almarhumah Dra. **CHRISTINA TITIEN SUMBU** alias **TITIEN RANDANAN**), namun sampai saat ini sertifikat tanah tersebut masih atas nama “**NYONYA TITIEN RANDANAN**” (Dra. **CHRISTINA TITIEN SUMBU** alias **TITIEN RANDANAN**), olehnya itu menjadi kewajiban **PARA TERGUGAT** selaku Ahli waris Almarhumah Dra. **CHRISTINA TITIEN SUMBU** alias **TITIEN RANDANAN** untuk melakukan balik nama sertifikat ke atas nama **PENGGUGAT** dan menyerahkannya kepada **PENGGUGAT**.
46. Dengan adanya “**wanprestasi**” **PARA TERGUGAT** dengan cara mengajukan keberatan ke Pihak Bank BTN Cabang Makassar atas pelaksanaan Pasal 3 sub 2 Perjanjian, “**melarang Pihak BTN Cabang makassar untuk melaksanakan *standing instruction* dari **PENGGUGAT**”, yang mengakibatkan Bank BTN Cabang Makassar tidak mencairkan akad kredit, dan dengan “**adanya kesalahan**” yang terdapat dalam Pasal 2 Perjanjian tersebut, sudah dapat menjadi alasan hukum untuk dilakukan pembatalan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta.**
47. Bahwa sejak Bulan November tahun 2021, Pihak Bank Tabungan Negara Cabang Makassar tidak lagi mencairkan dana KPR, akibat perbuatan **PARA TERGUGAT**.
48. Bahwa dengan tidak adanya pencairan dana KPR tersebut, maka PT. MESTA SARANA BANGUN tidak dapat beroperasi yang mengakibatkan kerugian bagi **PENGGUGAT**.
49. Bahwa **PENGGUGAT** telah mengirim Surat Somasi kepada **PARA TERGUGAT**, surat tertanggal 18 Maret 2022, yang intinya meminta membicarakan kembali isi perjanjian tertanggal 27 Januari 2021, tetapi Somasi **PENGGUGAT** tidak dijawab oleh **PARA TERGUGAT**.

Halaman 11 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



50. Bahwa **PENGGUGAT** telah beberapa kali berupaya mencari jalan penyelesaian secara kekeluargaan, akan tetapi **PARA TERGUGAT** tidak menyikapinya.

51. Bahwa perbuatan **PARA TERGUGAT**, berdampak kepada PT. MESTA SARANA BANGUN “tidak beroperasi” sehingga menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT**, dan oleh karenanya **PARA TERGUGAT** wajib mengganti kerugian yang dialami **PENGGUGAT**.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Maros Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, memutuskan sebagai berikut:

DALAM PETITUM

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **PARA TERGUGAT** melakukan ingkar janji (*wanprestasi*).
3. Menyatakan “terdapat kekeliruan” atas isi Perjanjian kerjasama tertanggal 27 Januari 2021 antara **PENGGUGAT** dengan **PARA TERGUGAT**.
4. Menyatakan Surat Perjanjian Kerjasama antara **PENGGUGAT** dengan **PARA TERGUGAT** tertanggal 27 Januari 2021 “**Dinyatakan batal**”.
5. Memerintahkan **PARA TERGUGAT** mengembalikan secara tanggung renteng kelebihan bayar **PENGGUGAT** sebesar **Rp. 183.790.000,- (seratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah)**.
6. Memerintahkan **PARA TERGUGAT** untuk melakukan balik nama sertipikat ke atas nama PT. MESTA SARANA BANGUN atau ke atas nama **PENGGUGAT**.
7. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar **Ganti Kerugian materiil** secara tanggung renteng sebesar **Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)**.
8. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar **ganti kerugian immateriil** kepada **PENGGUGAT** secara tanggung renteng sebesar **RP. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)**.
9. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar **uang paksa (dwangsom)** sebesar **Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)** per hari jika **TERGUGAT** lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap.
10. Membebankan biaya perkara ini kepada **PARA TERGUGAT**.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maros yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas, sedangkan Para Tergugat hadir kuasanya yaitu **Librahman, S.H** dan **Basri, S.H., M.H** Advokat pada kantor "Librahman & Rekan", beralamat di Pelita Raya Ruko A5/8D, Kelurahan Buakana, Kecamatan Rappocini Kota Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maros Nomor 95/SK/Pdt/HK/VIII/2022/PN Mrs tanggal 16 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Lely Salempang, S.H, M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Maros, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 September 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa setelah Kuasa Penggugat membacakan gugatannya, Majelis Hakim menyampaikan kepada Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara elektronik, untuk proses sidang selanjutnya khususnya jawaban, replik, duplik, kesimpulan dan pengucapan putusan bisa dilakukan secara elektronik (e-litigasi). Berdasarkan hal itu, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat yang merupakan pengguna terdaftar menyatakan persetujuannya untuk melakukan proses persidangan secara elektronik dan oleh karenanya persidangan dilanjutkan dengan cara persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Para Tergugat telah mengajukan Jawaban secara elektronik pada tanggal 26 September 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dengan ini mengajukan Jawaban Konvensi / Gugatan Rekonvensi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi :

I. Gugatan Penggugat Kurang Pihak



- a. Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak karena di dalam Gugatan diuraikan supaya Para Tergugat balik nama sertifikat ke atas nama Penggugat akan tetapi Penggugat dalam perkara a quo tidak melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maros yang berwenang untuk melakukan balik nama sertipikat ;
- b. Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak karena di dalam Gugatan diuraikan supaya Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 27 Januari 2021 dibatalkan akan tetapi Penggugat tidak melibatkan Notaris yang melegalkan Surat Perjanjian;
- c. Bahwa perkara a quo berkaitan langsung dengan PT. Mesta Sarana Bangun akan tetapi PT. Mesta Sarana Bangun tidak dilibatkan dalam perkara a quo sehingga membuat Gugatan Penggugat kurang pihak.

II. Gugatan Penggugat Kabur

Bahwa di dalam petitum poin 7, poin 8 dan poin 9 Penggugat bermohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar akan tetapi di dalam posita tidak diuraikan secara rinci permohonan tersebut yang mana tidak dibenarkan meminta di dalam petitum apa yang tidak diuraikan di dalam posita, dengan demikian maka membuat surat gugatan penggugat menjadi kabur ;

Bahwa dalam posita poin 40 huruf j kabur karena Penggugat mendalilkan menjadi hutang Para Tergugat sesuai hasil direkapitulasi padahal rumah tersebut masih ada (belum terjual) kemudian Penggugat meminta sertipikat di serahkan ke Penggugat dan Para Tergugat juga dibebankan untuk membayar ;

Bahwa berdasarkan uraian di Dalam Eksepsi tersebut diatas maka beralasan hukum apabila Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apa yang diuraikan di Dalam Eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan apa yang diuraikan di Dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa dengan tegas Para Tergugat membantah seluruh dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat khusus yang dapat merugikan kepentingan hukum Para Tergugat ;
3. Bahwa Gugatan Penggugat dalam posita poin 1 dan poin 2 benar adanya ;
4. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 3 tidak ada relevansinya pada saat dimulai kerjasama antara Penggugat dengan Dra. Titien Randanan karena sertipikat tanah tersebut sudah tidak dijamin di Bank, sedangkan keterangan bahwa tanah tersebut dikuasai warga itu tidak benar karena warga setempat mengetahui pemilik tanah tersebut adalah almarhumah Ibu Dra. Titien Randanan yang warga setempat biasa



memanggil ibu Dokter dan sertipikat kemudian dijamin ke Bank BTN dimana Pihak Bank sudah melakukan penilaian ;

5. Bahwa dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 4 dan poin 5 tidak benar;
6. Bahwa dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 6 dan poin 7 tidak benar yang mana tidak ada masalah dengan sertipikat hak milik atas nama Dra. Titien Randanan karena tanah tersebut bisa dijamin ke Bank BTN yang tentu sudah melakukan appraisal termasuk dengan legalitasnya ;
7. Bahwa dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 8 yang benar adalah Ibu Dra. Titien Randanan menawarkan tanah miliknya kepada Penggugat untuk di jadikan perumahan semata-mata untuk meningkatkan kesejahteraan Penggugat dari keuntungan yang akan diperoleh.

Bahwa apabila pada saat itu Penggugat tidak berminat maka tidak ada juga masalah karena Dra. Titien Randanan dan keluarga sudah hidup berkecukupan secara finansial karena suami beliau Prof. Dr. Randanan Bandaso, Msc memiliki paktek pribadi di Jln. Mappanyuki, No. 94 yang memiliki pasien banyak dan Prof. Dr. Randanan Bandaso, Msc juga masih menerima pensiun sebagai Guru Besar Fakultas Kedokteran Unhas ;

Bahwa justru Ibu Dra. Titien Randanan dan Prof. Dr. Randanan Bandaso, Msc yang menolong Penggugat dengan memberikan pekerjaan untuk membangun perumahan di atas tanah milik Dra. Titien Randanan ;

8. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 9 kami tanggapi sebagai berikut :
 - Bahwa yang menjadi Pengembang adalah (developer) adalah Penggugat selaku pemilik PT. Mesta Sarana Bangun yang didirikan tahun 2012 sedangkan pemilik tanah adalah Ibu Dra. Titien Randanan sehingga Ibu Dra. Titien Randanan dimasukan sebagai salah satu Komisaris di PT. Mesta Sarana Bangun yang dituangkan dalam perubahan susunan Akta Notaris No. 01 tanggal 08 september 2017 dengan susunan sebagai berikut :
 - Direktur Utama : Moses Sumbu dengan 1000 lembar saham ;
 - Komisaris Utama : Nyonya Yuni Astuti dengan 400 lembar saham ;
 - Komisaris : Dra. Titien Randanan dengan 600 lembar saham (30%)
9. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 10 kami tanggapi sebagai berikut :
 - Bahwa pada tanggal 9 November 2018 di tanda tangani Surat Perjanjian Kerjasama Pembangunan Proyek Perumahan Tulip Residence di



hadapan Notaris Imelda Limoa SH yang inti dari perjanjian kerjasama tersebut :

1. Pihak Pertama : Dra. Titien Randanan
Pihak Kedua : Moses Sumbu
2. Pasal 3 huruf B poin 3 "Hak dan Kewajiban Pihak Kedua (dalam hal ini hak Penggugat) adalah sebagai berikut :
 - Menyiapkan fasilitas berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan proyek perumahan "TULIP RESIDENCE" termasuk biaya operasional proyek ;
3. Pasal 5 Profit Sharing dari harga penjualan bersih setelah di potong biaya sebagai berikut :
 - Pihak Pertama (Dra. Titien Randanan) : 30 %
 - Pihak Kedua (Moses Sumbu) : 70 %

Bahwa apa yang lakukan oleh Penggugat sudah menjadi **kewajiban Penggugat** sesuai dengan isi Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Almarhumah Ibu Dra. Titien Randanan dimana kewajiban Penggugat termasuk menyiapkan biaya operasional proyek;

10. Bahwa tanggapan Para Tergugat atas Gugatan Penggugat dalam posita poin 11 dan poin 12 adalah sebagai berikut :

Bahwa sesuai dengan isi perjanjian kerjasama yang di sebutkan pada tanggapan No. 10 diatas maka seharusnya Penggugat sebagai pengembang yang menyediakan dana operasional proyek akan tetapi karena kondisi keuangan Penggugat (PT. Mesta Sarana Bangun) tidak memungkinkan sehingga almarhumah Dra. Titien Randanan meminjamkan dana kepada Penggugat sebagai modal awal ;
11. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 13 kami tanggapi sebagai berikut :
 - Bahwa hasil pengukuran berbeda adalah merupakan hal yang biasa karena batas-batas tanah diserobot pihak yang berbatasan sehingga hasil Pengukuran baru yang dituangkan dalam perjanjian, antara lain :
 1. Surat Persetujuan Kredit (SP2K) Konstruksi BTN atas nama PT. Mesta Sarana Bangun tertanggal 4 Oktober tahun 2018 ;
 2. Perjanjian Kerjasama Pembangunan Proyek Perumahan Tulip Residence Tertanggal 9 November 2018 ;
12. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 14 Ibu Dra. Titien Randanan memberikan dibawah harga pasar kepada Penggugat yaitu



sebesar Rp. 100.000/meter mengingat Pengugat adalah keponakan Ibu Dra. Titien Randanan ;

13. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 15 kami menanggapi sebagai berikut :

- Bahwa dalam Surat Persetujuan Kredit (SP2K) Konstruksi BTN atas nama PT. Mesta Sarana Bangun yang dikeluarkan oleh Pihak BTN tanggal 4 Oktober 2018 disebutkan jaminan pokok kredit adalah sertifikat milik almarhumah Ny. CHRISTINA TITIEN SUMBU seluas 7.200 m2 (yang disebutkan di poin 11 diatas). Sebagai perbandingan, Bank biasanya memberikan kredit maksimum 70 % dari Jaminan Kredit Jadi jika Kredit Konstruksi yang disetujui RP 1.750.000.000 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) berapakah nilai tanah almarhumah Ny, Titien Randanan yang sesungguhnya.
- Bahwa tidak benar ketika tahun 2013 tanah ditebus kembali sebagai tanggungan hanya senilai Rp. 50.000.000 melainkan Rp. 136.044.240 karena tanah tersebut dijaminan oleh anak menantu almarhumah Ibu Dra. Titien Randanan sebagai jaminan tambahan bukan jaminan utama untuk kredit usaha, selain itu nilai penebusan itu tidak ada relevansi dengan harga tanah pada tahun 2018 karena yang dinilai harga aset pada saat itu bukan yang lalu;
- Bahwa pada saat tanah tersebut dijaminan ke Bank BTN pihak Bank sudah melakukan penilaian ulang atas nilai aset saat itu dan aspek legalitas Bank BTN memberikan kredit konstruksi dengan nilai sebesar Rp. 1.750.000.000,- dan itu yang menjadi penilaian Bank pada saat itu (biasanya maksimum 70 % dari nilai pasar) $Rp. 2.500.000.000,- / 7.200 = Rp. 347.000 / m2$;

14. Bahwa dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 16 yang benar harga tanah tersebut sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) ditambah biaya pengurusan dan komisi penjualan sehingga total keseluruhan adalah sebesar Rp. 220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan diakui Penggugat di dalam Surat Perjanjian tanggal 27 Januari 2021 hanya harga di Akta Jual Beli beda karena mengacu pada NJOP tetapi harga yang dibayarkan lebih besar dari pada AJB.

15. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 17 dan poin 18 Para Tergugat tanggapi sebagai berikut :

Bahwa sesuai dengan surat Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Para Tergugat yang ditanda tangani di makassar tanggal 27 Januari



2021 dan di legalisasi oleh Notaris Yusfin Mathen Ung, SH, Mkn dengan no. 206/Leg/YMU/I/2021;

Bahwa di dalam Pasal 2 Pihak Kedua (Moses Sumbu sebagai direktur PT. MSB) mengakui adanya hutang sebesar Rp. 860.000.000 pada Pihak Pertama yang akan diselesaikan selambat-lambatnya dalam tempo 1 (satu) tahun sejak tanggal perjanjian ini dibuat. Hutang sebesar Rp. 860.000.000 yang berasal dari;

- Harga tanah Pihak Pertama seluas 7.200 M2 (tujuh ribu dua ratus meter persegi) yang dibeli dengan harga Rp. 100.000- (seratus ribu) permeter sehingga totalnya Rp. 720.000.000- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) ;
- Jalan Masuk ke lokasi TULIP RESIDENCE yang dibiayai Pihak Pertama sebesar Rp. 220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah) ;
- Setoran awal dari Pihak Pertama untuk membiayai proyek TULIP RESIDENCE ini sebesar Rp. 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Pembagian dari Pihak Pertama sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) atas :
 - Keuntungan atas 66 rumah yang dijual Pihak Kedua senilai Rp. 130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah) per / rumah ;
 - Penggunaan gratis Ruko Pihak Pertama (milik Jemmy Nath Randanan) selama 2 tahun ;

Sehingga total keseluruhan sebesar Rp. 1.890.000.000 (satu milyar delapan ratus sembilan puluh juta rupiah) dan yang telah dibayar Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 1.030.000.000. (satu milyar tiga puluh juta rupiah). Sisa pembayaran Pihak Kedua kepada Pihak Pertama adalah sebesar Rp. 860.000.000 (delapan ratus enam puluh juta rupiah) ;

16. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 19, poin 20, poin 21 dan poin 22 Para Tergugat tanggapi bahwa perjanjian tersebut sah secara hukum karena sesuai dengan fakta dan sebelum ditanda tangani di hadapan Notaris Imelda Limoa, SH, Mkn kedua bela pihak telah membaca dan mempelajari .
17. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 23 tanah almarhumah Dra. Titien Randanan adalah JAMINAN POKOK Kredit Konstruksi. sebagai perbandingan, Bank biasanya memberikan Kredit 70% dari Jaminan Kredit Jadi jika Kredit Konstruksi yang disetujui Rp. 1.750.000.000 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) berapakah



nilai tanah almarhumah Dra. Titien Randanan sesungguhnya yang dijadikan sebagai jaminan pokok kredit.

18. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 24 Para Tergugat menanggapi kalau dari hasil Penjualan 42 (empat puluh dua) unit rumah semua keuntungan diambil oleh Pihak Penggugat dimana seharusnya sesuai dengan perjanjian kerjasama yang ditanda tangani tanggal 9 November 2018 antara Pihak Penggugat dan Almarhumah Dra. Titien Randanan di depan Notaris Imelda Limoa, SH, Mkn dan Dra. Titien Randanan seharusnya diberikan profit sharing dari keuntungan bersih sebesar 30% sesuai dengan Pasal 5;
19. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 25 Para Tergugat menanggapi bahwa sebelum Dra. Titien Randanan meninggal dunia, maka pada tanggal 12 Oktober 2020 beberapa hari sebelum kematian suaminya Bapak Prof. Dr. Randanan (tanggal 16 Oktober 2020) sesuai dengan amanah ayahnya maka Yunita Randanan (putri Dra. Titien Randanan) melakukan percakapan dengan Penggugat bersama dengan Dra. Titien Randanan dan pada saat itu Pengugat mengirim foto catatan keuangan melalui whatsapp kepada Yunita Randanan ;
Bahwa Yunita Randanan sendiri berdomisili di Jakarta tetapi sebulan sebelum ayahnya Prof. Randanan meninggal dunia terbang ke Makassar menemani ayahnya hingga meninggal dunia dan pada saat itulah Yunita mendapat amanah dari Ayahnya untuk meminta uang tabungan dan harga tanah beliau yang dipergunakan untuk pembangunan perumahan Tulip Residence dengan perincian sebagai berikut :
 - Modal awal yang disetor Dra. Titien Randanan sebesar Rp. 650.000.000,- ;
 - Tambahan untuk membebaskan jalan masuk perumahan Rp. 220.000.000,- ;
 - Harga tanah milik Dra. Titien Randanan sebesar Rp. 720.000.000 ;
20. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 26 dan 27 Para Tergugat menanggapi bahwa Surat Perjanjian tersebut Sah dan memiliki kekuatan hukum sesuai dengan Pasal 1875 KUH Perdata dan ditanda tangani oleh Pihak Penggugat dan Para Tergugat yakni Natalia Randanan, Yunita Randanan dan Jemmy Nath Randanan di depan Notaris serta di legalisasi oleh Notaris Yusfin Martien Ung, SH, Mkn dengan No : 206/Leg/YMU/I/2021;
21. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 28, poin 29, poin 30, poin 31, poin 32 dan poin 33 Para Tergugat menanggapi sebagai

Halaman 19 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



berikut :

Bahwa Para Tergugat dalam hal ini diwakilkan oleh Yunita Randanan mempersoalkan pelaksanaan isi perjanjian karena pada saat terjadi 1 unit penjualan rumah di bulan Maret 2021 (Tulip 5 No. 10) senilai Rp 146.000.000 (seratus empat puluh enam juta rupiah) nilai yang akan diberikan kepada pihak Penggugat tidak sesuai dengan isi perjanjian Pasal 3 sub 2 Perjanjian kerjasama yakni "sebesar 10% (sepuluh persen) dari hasil uang yang diterima Pihak Pertama atas penjualan rumah yang disebut di atau maksimum Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah)

Bahwa sesuai dengan konfirmasi pihak BTN yang diwakili oleh Yuliza Nurul Hidayah R (SME Sales BTN yang menangani penjualan rumah PT. Mesta Sarana Bangun) yang disampaikan lewat whatsapp,

Bahwa Penggugat (PT. Mesta Sarana Bangun) sudah atau akan menerima :

1. DP (Down Payment atau Uang Muka) rumah sebesar Rp. 41.000.000,- => Sudah diterima ;
2. DJD (Dana Jaminan Ditahan) sebesar Rp. 7.380.000,- => akan dikreditkan ke rekening PT. Mesta Sarana Bangun ;
3. PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) sebesar Rp. 5.000.000,- => akan dikreditkan ke rekening PT. Mesta Sarana Bangun ;

Sehingga atas total penjualan rumah tersebut Pihak PT. Mesta Sarana Bangun menerima **Rp. 53.380.000** bukan sebesar 10% dari hasil bersih penjualan rumah atau maksimum 10 juta rupiah ;

Sementara hasil penjualan rumah senilai Rp. 146.000.000 tersebut dipotong

1. KYG (Kredit Yasa Griya) sebesar Rp. 42.000,000
2. LPA (Lembaga Penjamin Aset sebesar) Rp. 150.000
3. DP (Down Payment atau Uang Muka) rumah sebesar Rp. 41.000.000,- => Sudah diterima PT MSB
4. DJD (Dana Jaminan Ditahan) Rp 7.380.000 yang akan dikreditkan ke rekening PT Mesta Sarana Bangun
5. PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) sebesar Rp. 5.000.000 yang akan dikreditkan ke rekening PT. Mesta Sarana Bangun

Sehingga sisa uang dari transaksi penjualan rumah tersebut sisa Rp 50.470.000 akan tetapi Tergugat masih diminta untuk membayar :

1. Biaya Akta Perubahan Susunan Komisaris (point 26) sebesar Rp. 8.000.000 ;

Halaman 20 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



2. Biaya Akta Notaris Penjualan Rumah tersebut sebesar Rp 11.010.000 ;
3. Memberikan kepada MSB biaya operational Rp 10.000.000;
Sehingga atas total penjualan rumah tersebut Pihak Tergugat hanya akan menerima sebesar **Rp. 21.460.000**
22. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 34 Para Tergugat menanggapi kalau Pihak BTN tentunya tidak dapat melakukan hal yang melanggar perjanjian sesuai konfirmasi Yuliza Nurul Hidayah R (SME Sales BTN yang menangani penjualan rumah PT. Mesta Sarana Bangun) ;
23. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 35 Para Tergugat menanggapi bahwa Pencairan akad kredit yang ditahan oleh bank hanya untuk 1 (satu) rumah tersebut dimana sesuai perjanjian yang diceritakan oleh Pihak Penggugat di point No. 31 seharusnya uang yang diharapkan cuma sebesar Rp. 10.000.000,- seharusnya tidak menghentikan kegiatan penjualan / operasi PT. Mesta Sarana Bangun ;
Bahwa kegiatan penjualan terhenti karena sepengetahuan Para Tergugat Pihak Pengugat tidak lagi memiliki kantor penjualan di Makassar karena selama tahun 2018 hingga tahun 2020 PT. Mesta Sarana Bangun beroperasi di Ruko Milik salah satu Tergugat (Jemmy Nath Randanan) di Jln. Mappanyuki No. 85 yang dipinjamkan secara gratis kepada Pihak Pengugat oleh Dra. Titien Randanan ;
24. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 36 Para Tergugat menanggapi bahwa permasalahan ini diketahui oleh Pihak Keluarga besar karena Pihak Penggugat sendiri yang datang menyampaikan kepada Paman dari Pihak Tergugat (Kolonel Purnawiran Kallo Bandaso) yang merupakan adik dari Alm, Prof, Randanan Bandaso ;
Bahwa dengan maksud agar tidak mendengar sepihak dari Penggugat maka pihak Tergugat dengan fasilitas zoom menjelaskan duduk perkara kepada Pihak Keluarga dengan di hadiri oleh Pihak Penggugat agar dapat memberikan hak jawab menanggapi pada saat itu juga (rekaman suara dari zoom meeting tersebut dapat diberikan kepada Hakim jika di perlukan);
Bahwa Surat Perjanjian Kerjasama yang baru diminta oleh pihak Bank sewaktu Pihak Tergugat (dalam hal ini diwakili Yunita Randanan) menyatakan keberatan untuk pelaksanaan standing instruction sehingga pihak BTN meminta bukti sebagai dasar hukum keberatan Pihak Tergugat ;
25. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 37 Para Tergugat menanggapi bahwa sesuai dengan tanggapan atas point 21

Halaman 21 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



dasar dari alasan Para Tergugat keberatan adalah karena nilai yang akan diberikan kepada pihak Penggugat tidak sesuai dengan isi perjanjian Pasal 3 sub 2 Perjanjian kerjasama yakni "sebesar 10% (sepuluh persen) dari uang yang diterima Pihak Pertama atas penjualan rumah atau maksimum Rp. 10.000.000,- hal ini juga dikonfirmasi pihak Bank BTN yang diwakili oleh Yuliza Nurul Hidayah R (SME Sales BTN yang menangani penjualan rumah PT. Mesta Sarana Bangun ;

26. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 38, poin 39, poin 40 dan poin 41 Para Tergugat menanggapi sebagai berikut :

- 1) Bahwa Masalah kerugian material yang diklaim Penggugat tidak benar karena faktanya adalah sebagai berikut :
 - a. Tanah yang di atasnya di bangun Tulip Residence merupakan Tanah ibu Dra. Titien Randanan ;
 - b. Uang yang dipergunakan sebagai modal awal Pembangunan Tulip Residence senilai Rp. 870.000.000 yang terdiri dari Rp. 650.000.000,- modal awal ditambah jalan masuk Rp. 220.000.000,- adalah Tabungan dari Dra. Titien Randanan ;
 - c. Bahwa kredit konstruksi dari Bank BTN senilai Rp. 1.750.000.000,- dengan menjaminkan aset tanah milik Dra. Titien Randanan ;
 - d. Bahwa PT. Mesta Sarana Bangun beroperasi di Ruko Milik Tergugat (Jimmy Nath Randanan) tanpa membayar uang sewa Ruko selama 2 tahun (2018 sampai 2020) ;
 - e. Atas penjualan 42 unit rumah semua keuntungan diambil oleh Pihak PT. Mesta Sarana Bangun tanpa sepeserpun di berikan kepada Dra. Titien Randanan padahal menurut perjanjian kerjasama yang ditanda tangani tanggal 9 November 2018 antara Pihak Penggugat dan Almarhum Dra, Titien Randanan seharusnya Dra. Titien Randanan diberikan Profit sharing dari harga penjualan bersih yaitu 30% untuk pihak pertama (Dra. Titien Randanan) dan 70% untuk pihak kedua (Pasal 5);
- 2) Bahwa Pengembalian hutang PT. Mesta Sarana Bangun kepada pihak Tergugat sudah dibicarakan dihadapan Ibu Dra. Titien Randanan sebelum beliau meninggal dunia pada tgl 12 Oktober 2020 yang kemudian di buat dalam bentuk perjanjian tertulis yang ditanda tangani di hadapan Notaris tanggal 27 Januari 2021 antara pihak Penggugat dan Para Tergugat. Semua catatan Penggugat yang walaupun beberapa tidak bisa dibuktikan seperti :
 - Tanggal 19 Maret 2019, uang Tunai sejumlah Rp. 20.690.000,- ;

Halaman 22 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



- Tanggal 5 Januari 2020, Rp 125.000.000 biaya pengukuhan Sembang Kada ;

sudah diterima sebagai bagian pembayaran hutang seperti yang disebutkan dalam perjanjian Kerjasama Penggugat dan Para Tergugat tanggal 27 Januari 2021 sebesar Rp. 1.030.000.000. (satu milyar tiga puluh juta rupiah);

- 3) Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama itu juga disebutkan bahwa Pihak Penggugat akan membayar sisa hutang dari hasil penjualan rumah yang tersisa dan tidak pernah disebutkan bahwa Pihak Penggugat akan membayar sisa hutang dari rumah yang nota bene adalah rumah yang dibangun diatas tanah ibu Dra. Titien Randanan dimana merupakan bagian dari proyek tersebut dan bila dikembalikan ke perjanjian awal merupakan hak Ibu dra. Titien sebesar 30% dari hasil keuntungan bersih;
27. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 42 dan poin 43 Para Tergugat menanggapi sebagai berikut :
- 1) Bahwa Penggugat sebagai pihak yang mengaku Developer Berpengalaman sangat diragukan integritasnya atas keterangan yang selalu berubah-ubah karena sesungguhnya hal yang menjadi dasar awal Perjanjian dengan Tergugat adalah :
 - a. Catatan Pihak Penggugat sendiri tertanggal 12 Oktober 2020 yang disampaikan via whatsapp kepada Tergugat (Yunita Randanan) dan sudah dibicarakan dengan almarhumah Dra. Titien Randanan ;
 - b. Review Pengugat atas Perjanjian Kerjasama tersebut tertanggal 26 Januari 2021 sehari sebelum penanda tangan Perjanjian Kerjasama tanggal 27 Januari 2021 yang disampaikan via whatsapp kepada Pihak Tergugat (Yunita Randanan) ;
 - c. Hutang Tersebut juga diakui oleh Pihak PT. Mesta Sarana Bangun dihadapan BTN dalam pertemuan dengan Pihak BTN tertanggal 12 November 2021 dan dituangkan dalam notulen rapat, sehingga statement yang menyatakan beliau tiba-tiba menyadari kekeliruan menjadi tanda tanya besar karena bukannya beliau adalah Developer Berpengalaman seharusnya teliti membaca isi perjanjian sebelum ditandatangani;
 - 2) Bahwa Penggugat dengan seenaknya hendak mengganti isi perjanjian :
 - a. Mengganti Nilai Jalan Masuk senilai Rp. 50.000.000,- saja padahal sudah menyepakati sebelumnya bahwa nilai jalan masuk itu Rp.



220.000.000 ;

- b. Menghilangkan pembagian keuntungan senilai Rp. 300.000.000,- padahal bila merujuk kembali atas perjanjian kerjasama sama awal yang ditanda tangani tanggal 9 November 2018 antara Pihak Penggugat dan Almarhum Dra. Titien Randanan di depan Notaris serta di LEGALISASI di Notaris Imelda Limoa, SH, MKN seharusnya Dra. Titien Randanan diberikan Profit sharing dari harga penjualan bersih : 30% (Pasal 5) sementara Pihak Tergugat dengan semangat kekeluargaan tidak memperlakukan pembagian keuntungan yang hanya Rp. 300.000.000,- dari keseluruhan nilai proyek yang disebutkan dalam perjanjian tersebut ;
- c. Menyodorkan rumah sebagai bagian dari pembayaran hutang yang nota bene adalah rumah yang dibangun diatas tanah ibu Dra. Titien Randanan dimana merupakan bagian dari proyek tersebut dan bila dikembalikan ke perjanjian awal merupakan hak Ibu Dra. Titien Randanan sebesar 30% dari hasil keuntungan bersih;

28. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 44, poin 45 dan poin 46 Para Tergugat menanggapi sebagai berikut :

- 1) Bahwa tidak benar ada kelebihan Bayar dari Pihak Penggugat seperti yang dijelaskan dalam tanggapan poin 27 diatas, adapun perhitungan tersebut adalah Rekapitulasi sepihak oleh Penggugat yang biasa di buat-buat ;
- 2) Bahwa tidak benar Penggugat sudah melunasi harga Tanah Tersebut karena masih ada Hutang yang belum Terbayar ;
- 3) Bahwa tidak benar bahwa Tergugat wanprestasi karena pihak BTN tidak dapat diintervensi atau dipengaruhi tanpa dasar yang jelas ;

29. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat dalam posita poin 47, poin 48, poin 49, poin 50 dan poin 51 Para Tergugat menanggapi sebagai berikut :

- 1) Bahwa BTN tidak mencairkan dana karena tidak mau melanggar perjanjian yang disepakati antara Penggugat dengan Para Tergugat yang memiliki kekuatan hukum ;
- 2) Bahwa pada tanggal 19 November 2021, Pihak Penggugat (Moses Sumbu) melaporkan Para Tergugat (Natalia Randanan, Yunita Randanan, Jemmy Nath Randanan) kepada polisi atas penggelapan hak atas barang bergerak terkait obyek Tulip Residence ;
- 3) Bahwa jalan penyelesaian kekeluargaan selalu menemui jalan buntu karena Pihak Penggugat selalu mengingkari kesepakatan yang ditanda

Halaman 24 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



tangani dengan Tergugat di Makassar tanggal 27 Januari 2021 dan di legalisasi di Notaris Yusfin Mathen Ung, SH, MKN dengan No : 206/Leg/YMU/I/2021 ;

Bahwa berdasarkan uraian di Dalam Pokok Perkara tersebut diatas maka beralasan hukum apabila Gugatan Penggugat ditolak ;

DALAM REKONVENSİ

Dalam Rekonvensi ini Para Tergugat Konvensi mohon disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi :

1. Bahwa apa yang diuraikan di Dalam Rekonvensi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan apa yang di uraikan di Dalam Konvensi di atas ;
2. Bahwa orang tua Para Penggugat (almarhumah Dra. Titien Randanan) memilik tanah di Desa Karusumange, Kecamatan Tanralili (dahulu Kecamatan Mandai), Kabupaten Maros berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 586 seluas 8.612 m2 ;
3. Bahwa tanah tersebut setelah dilakukan pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Kabupaten Maros ternyata mengalami perubahan luas sehingga tinggal 7.200 m2 karena batas-batas tanah di serobot orang
4. Bahwa pada awal tahun 2017 orang tua Para Penggugat (almarhumah Dra. Titien Randanan) menawarkan kepada Tergugat agar tanahnya yang terletak di Desa Karusumange, Kecamatan Tanralili (dahulu Kecamatan Mandai), Kabupaten Maros dikelola untuk dijadikan perumahan semata2 untuk menolong penggugat meningkatkan kesejahteraan penggugat
5. Bahwa yang menjadi Pengembang (developer) adalah Tergugat selaku pemilik PT. Mesta Sarana Bangun yang didirikan tahun 2012 sedangkan pemilik tanah adalah Ibu Dra. Titien Randanan sehingga Ibu Dra. Titien Randanan dimasukan sebagai salah satu Komisaris di PT. Mesta Sarana Bangun yang dituangkan dalam perubahan susunan Akta Notaris No. 01 tanggal 08 september 2017 dengan susunan sebagai berikut :
 - a. Direktur Utama : Moses Sumbu dengan 1000 lembar saham ;
 - b. Komisaris Utama : Nyonya Yuni Astuti dengan 400 lembar saham ;
 - c. Komisaris : Dra. Titien Randanan dengan 600 lembar saham (30%)
6. Bahwa sehingga pada tanggal 04 October 2018 Bank BTN Kota Makassar mengeluarkan Surat Persetujuan Kredit (SP2K) Konstruksi Bank BTN atas nama PT. Mesta Sarana Bangun untuk property Tulip Residence dengan



jaminan pokok tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 586 seluas 8.612 m² atas nama Dra. Titien Randanan, namun setelah dilakukan pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Kabupaten Maros ternyata mengalami perubahan luas sehingga tinggal 7.200 m² ;

7. Bahwa terhadap pembangunan perumahan Tulip Residence dibuatkan Surat Perjanjian Kerjasama pada tanggal 09 november 2018 antara Dra. Titien Randanan (pihak pertama) dengan Moses Sumbu (pihak kedua) di Notaris Imelda Limoa, SH ;
 - a. Pihak Pertama adalah pemilik tanah perumahan seluas 7.251 m² yang merupakan bagian dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 586 seluas 8.612 m²;
 - b. Pasal 5 Profit Sharing dari harga keuntungan bersih setelah dipotong biaya ;
 - Pihak pertama berhak menerima 30 % ;
 - Pihak kedua berhak mendapat 70 % ;
8. Bahwa selama beroperasi di Makassar sejak tahun 2018 Tergugat tinggal di rumah Ibu Dra. Titien Randanan dan membuka Kantor di Jln. Mappanyuki No. 85 Ruko milik Jemmy Nath Randanan (anak dari Dra. Titien Randanan);
9. Bahwa selama periode 2018 sampai dengan 2020 Tergugat PT. Mesta Sarana Bangun telah menjual 42 unit rumah dengan harga per-rumah sebesar Rp. 130.000.000,- sampai dengan 150.000.000,- dan hasil dari penjualan rumah tersebut tidak pernah diserahkan keuntungan bersih kepada Dra. Titien Randanan sebagaimana kesepakatan dalam Surat Perjanjian Kerjasama pada tanggal 09 november 2018 pasal 5;
10. Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2020 Penggugat (Yunita Randanan) diminta oleh ayahnya Prof. Randanan Bandaso untuk menanyakan hasil dari perumahan Tulip Residence kepada Tergugat sehingga Tergugat mengirimkan foto pencatatan pembiayaan proyek Tulip Residence melalui via whatshap kepada Yunita Randanan lalu diadakan **duduk** bertiga yaitu Dra. Titien Randanan dan Yunita Randanan serta Tergugat dengan kesepakatan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Ibu Dra. Titien Randanan telah membiayai pembangunan rumah awal secara bertahap memberikan uang cash/transper kepada Tergugat (PT. Mesta Sarana Bangun) dari periode 23 Januari 2018 sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) ;



- b. Bahwa Ibu Dra. Titien Randanan mengeluarkan biaya untuk akses jalan masuk perumahan seluas 500 m² seharga Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) ;
 - c. Bahwa Ibu Dra. Titien Randanan bersepakat untuk menjual tanah yang dijadikan perumahan (PT. Mesta Sarana Bangun) sebesar Rp. 100.000/meter, total Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah);
 - d. Bahwa keuntungan atas penjualan rumah sebesar Rp. 300.000.000,- ;
 11. Bahwa pada tanggal 16 Oktober 2020 Prof. Randanan Bandaso dan Ibu Dra. Titien Randanan meninggal dunia 15 Desember 2020 sehingga Para Penggugat masuk menjadi Komisaris di PT. Mesta Sarana Bangun untuk menggantikan Ibu Dra. Titien Randanan;
 12. Bahwa pada tanggal 26 Januari 2021 Tergugat mengirimkan Penggugat (Yunita Randanan) pencatatan hutang yang harus di bayar oleh Tergugat atas kerjasama perumahan Tulip Residence melalui whatshap dan Para Penggugat menyetujui sehingga dibuatkan Perjanjian Kerjasama di hadapan Notari Yusfin Marthen Ung, SH, Mkn pada tanggal 27 Januari 2021 ;
 13. Bahwa sesuai Perjanjian Kerjasama tanggal 27 Januari 2021 dalam Pasal 2 Tergugat mengakui memiliki hutang kepada almarhumah Dra. Titien Randanan (Para Penggugat selaku ahli waris) sebesar Rp. 860.000.000 (delapanratus enam puluh juta rupiah) yang berasal dari :
 - 1) Harga tanah Pihak Pertama seluas 7.200 m² (tujuh ribu dua ratus meter persegi) yang dibeli dengan harga Rp. 100.000,- (seratusribu) permeter sehingga totalnya sebesar Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) ;
 - 2) Jalan Masuk ke lokasi "TULIP RESIDENCE" yang dibiayai Pihak Pertama sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) ;
 - 3) Setoran awal dari Pihak Pertama untuk membiayai proyek "TULIP RESIDENCE" ini sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) ;
 - 4) Pembagian dari Pihak Pertama sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) atas :
 - a. Keuntungan atas 66 rumah yang dijual Pihak Kedua senilai Rp. 130.000.000,- (seratustigapuluh juta rupiah) per-rumah ;
 - b. Penggunaan gratis Ruko Pihak Pertama selama 2 tahun ;
- Sehingga Total keseluruhan sebesar Rp. 1.890.000.000,- (satu milyar delapan ratus sembilan puluh juta rupiah) dan yang telah dibayar oleh



Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 1.030.000.000,- (satu milyar tiga puluh juta rupiah), sehingga sisa hutang yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah);

14. Bahwa di dalam Perjanjian Kerjasama Tergugat akan menyelesaikan pembayaran kepada Para Penggugat selambat-lambatnya dalam tempo 1 (satu) tahun sejak tanggal perjanjian tersebut dibuat akan tetapi hingga saat ini belum di bayar padahal Perjanjian Kerjasama sudah lebih dari 1 (satu) tahun ;
15. Bahwa karena sudah lebih dari 1 (satu) Tergugat tidak membayar maka Tergugat telah mencederai janji (wanprestasi) ;
16. Bahwa adapun rincian pembangunan perumahan Tulip Residence yang dikerjakan oleh Tergugat (PT. Mesta Sarana Bangun), sebagai berikut :
 - a. Bahwa tanah milik Dra. Titien Randanan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 586 yang di jadikan perumahan ;
 - b. Bahwa setoran awal dari Dra. Titien Randanan untuk membiayai proyek "Tulip Residence" sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) ;
 - c. Bahwa Dra. Titien Randanan yang membayar tanah untuk jalan masuk ke lokasi Perumahan "Tulip Residence" sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) ;
 - d. Bahwa tanah miliknya Ibu Dra. Titien Randanan dijamin di Bank BTN untuk mendapatkan modal konstruksi pembangunan Perumahan "Tulip Residence" ;
 - e. Bahwa Tergugat sudah memperoleh keuntungan dari penjualan 42 unit rumah tanpa menyerahkan keuntungan bersih kepada Dra. Titien Randanan sebagaimana kesepakatan dalam Surat Perjanjian Kerjasama pada tanggal 09 november 2018 pada pasal 5 ;Bahwa dengan demikian maka sudah sepatutnya apabila tergugat menandatangani pengembalian seluruh sertipikat hak milik rumah Perumahan Tulip Residence yang masih tertahan di Bank BTN kepada Para Penggugat dimana sesuai dengan notulen rapat BTN pengembalian sertifikat harus dihadiri pengurus perusahaan.
17. Bahwa perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukan oleh Tergugat menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut:
 - Kerugian materil :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berupa sisa hutang yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Para Penggugat sebesar Rp. 860.000.000 (delapan ratus enam puluh juta rupiah);
- Kerugian immateriil :
 - Bahwa Para Penggugat dalam perkara a quo diwakili oleh pengacara dan jasa pengacara sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
 - Bahwa usaha yang dijalankan Para Penggugat berupa Investasi di pasar modal, di Toko ITC Kuningan Jakarta, Usaha jual beli mobil yang dapat menghasilkan keuntungan bersih 10 % per bulan yaitu sebesar $10\% \times 860.000.000 \times 8 \text{ bulan} = \text{Rp. } 688.000.000,-$;

18. Bahwa karena perkara ini menimbulkan akibat hukum maka sudah layak dan patut jika pihak Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka mohon kepada Ketua / Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini berkenaan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSİ

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kerjasama tanggal 27 Januari 2021 di hadapan Notari Yusfin Marthen Ung, SH, Mkn ;
3. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kerjasama tanggal 27 Januari 2021 yang dibuat oleh Notari Yusfin Marthen Ung, SH, Mkn ;
4. Menghukum kepada Tergugat untuk menandatangani pengembalian sertipikat hak milik rumah di Perumahan Tulip Residence yang masih tertahan di Bank BTN kepada Para Penggugat dimana sesuai dengan notulen rapat BTN pengembalian sertifikat harus dihadiri pengurus perusahaan ;
5. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar kerugian materil yang dialami oleh Para Penggugat sebesar Rp. 860.000.000 (delapan ratus enam puluh juta rupiah) ;

Halaman 29 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs

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)



6. Menghukum kepada Tergugat untuk mengganti kerugian immateriil yang dialami oleh Para Penggugat berupa :

- Biaya sewa jasa pengacara sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
- Kerugian yang dialami Para Penggugat karena ulah Tergugat menahan modal usaha Para Penggugat berupa Investasi di pasar modal, di Toko ITC Kuningan Jakarta, Usaha jual beli mobil yang dapat menghasilkan keuntungan bersih 10 % per bulan yaitu sebesar 10 % X 860.000.000 X 8 bulan = Rp. 688.000.000,- ;

DALAM KONVENSI / DALAM REKONVENSI

- Menghukum kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan / atau

Apabila Ketua / Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat konvensi/Para Penggugat Rekonvensi selanjutnya kuasa Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan Replik secara elektronik pada tanggal 3 Oktober 2022 yang selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa atas Replik yang diajukan Kuasa Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, selanjutnya Kuasa Para Tergugat konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi mengajukan Duplik secara elektronik pada tanggal 10 Oktober 2022 yang selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena jawab menjawab dalam pemeriksaan perkara ini telah selesai, maka acara pemeriksaan perkara ini selanjutnya dilanjutkan dengan bukti-bukti dari para pihak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukt-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotokopi dari fotokopi surat direktorat jenderal kekayaan negara nomor S-1080/KN/2014 mengenai Persetujuan penghapusan (Roya) Hipotik/Hak tanggungan peringkat pertama nomor 210/1996;
2. Bukti P-2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya surat tanda terima setoran (STTS) tahun 2015 atas nama H.Sahibe;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P-3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya surat rekomendasi teknis dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Daerah;
4. Bukti P-4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat kepala dinas penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu mengenai pendaftaran penanaman modal dalam negeri nomor 6/7308/PMDN/2018 tanggal 23 Februari 2018;
5. Bukti P-5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya surat dinas pekerjaan umum dan penataan ruang mengenai rekomendasi feil banjir no : 83/PUPR-SDA/II/2018 tanggal 8 Februari 2018;
6. Bukti P-6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya surat keputusan dinas penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu Kabupaten Maros Nomor 9/IV/DPMPTSP/ILK/2018 tentang ijin lingkungan kegiatan perumahan di dusun bira-bira Desa Kurusumange Kec. Tanralili Kabupaten Maros kepada PT. Mesta Sarana Bangun;
7. Bukti P-7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya surat dinas penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu Pemerintah Kabupaten Maros mengenai izin pemanfaatan tanah nomor : 2/IV/DPMPTSP/IPPTL/2018 tanggal 4 April 2018;
8. Bukti P-8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya surat dari Dinas lingkungan hidup Kabupaten Maros Nomor 660.1/17/R.UKL-UPL/DLH/III/2018 tanggal 28 Maret 2018 perihal Rekomendasi UKL-UPL Kegiatan Rencana Pembangunan Perumahan Tulip Residence oleh PT. Mesta Sarana Bangun;
9. Bukti P-9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya surat keputusan Kepala pertanahan Kabupaten Maros Nomor: 37/KEP-73.09.9/IPPT/III/2018 tentang Pemberian izin perubahan penggunaan tanah dari kebun menjadi perumahan seluas 8.613 m² terletak di Desa/Kelurahan Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros kepada Nyonya Titien Randanan;

Halaman 31 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti P-10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya surat PT. PLN (Persero) wilayah sulsel, sultra dan sulbar area Makassar Utara Nomor 0298/AGA.01.01/AMKU/2018 tanggal 27 Maret 2018 perihal surat jawaban permohonan pasang baru perumahan tulip Residence;
11. Bukti P-11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat PT. Mesta Sarana Bangun Nomor : 013/TR-MSB/IV/18 tanggal 9 April 2018 tentang Permohonan Kredit Konstruksi BTN;
12. Bukti P-12 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02461/Kurusumange atas nama Nyonya Titien Randanan;
13. Bukti P-13 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Melepas Hak atas Tanah atas nama Christina Titien Sumbu, Dra tanggal 23 Juli 2019;
14. Bukti P-14 : Fotokopi sesuai fotokopi yang disahkan Surat Kematian No. 474.3/01/KTD//2021 tanggal 4 Januari 2021 atas nama Christina Titien Sumbu, Dra;
15. Bukti P-15 : Fotokopi sesuai fotokopi yang disahkan Salinan Akta Rapat Umum Pemegang Saham mengenai Perubahan Susunan Komisaris PT Mesta Sarana Bangun tanggal 27 Januari 2021 Nomor 03;
16. Bukti P-16 : Fotokopi sesuai fotokopi yang disahkan Perjanjian Kerjasama tanggal 27 Januari 2021 antara Pihak Pertama Natalia Randanan, Dkk dan Pihak Kedua Moses Sumbu;
17. Bukti P-17 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat PT. Mesta Sarana Bangun Nomor 153/SI-Rev.1/TR-MSB/II/21 tanggal 22 Pebruari 2021 tentang Standing Instruction;
18. Bukti P-18 : Fotokopi sesuai fotokopi Print out screenshot percakapan Whatsapp Moses Sumbu (Penggugat) dengan Petugas Bank BTN an. Yuliza Nurul Hidayah R;
19. Bukti P-19 : Fotokopi dari fotokopi Notula Pertemuan Bank BTN

Halaman 32 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Antara PT Mesta Sarana Bangun dengan Pihak
BTN Cabang Makassar tertanggal 12 November
2021;

20. Bukti P-20 : Fotokopi sesuai dengan print out asli Rekening Koran Bank BTN Nomor 00000004-01-30-001587-0 an PT Mesta Sarana Bangun Periode 1/11/18 – 13/12/18;
21. Bukti P-21 : Fotokopi sesuai dengan print out asli Rekening Koran Bank BTN Nomor 00000004-01-30-001587-0 an PT Mesta Sarana Bangun Periode 1/01/19 – 12/02/19;
22. Bukti P-22 : Fotokopi sesuai dengan print out asli Rekening Koran Bank Mandiri Nomor Rekening 1090007847791 an Moses Sumbu Periode 24/04/19 – 25/04/19;
23. Bukti P-23 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02452/Kurusumange atas nama Nyonya Titien Randanan;
24. Bukti P-24 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Advokat & Konsultan Hukum Kaisar & Rekan Nomor 031/KR/III/2022 tanggal 18 Maret 2022 perihal Somasi;
25. Bukti P-25 : Fotokopi sesuai dengan aslinya surat PS. Kasubdit II Harda Bangtah Direskrimum Polda Sulsel Nomor : B/2584/VIII/RES.1.11/2022/Ditreskrimum tanggal 16 Agustus 2022 perihal Undangan Klarifikasi;
26. Bukti P-26 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Desain Industri atas nama Moses Sumbu;
27. Bukti P-27 : Fotokopi dari fotokopi Surat Syamsuddin R kepada Moses Sumbu tanggal 15 Juni 2022 perihal Permohonan KSO;
28. Bukti P-28 : Fotokopi dari fotokopi Surat PT. Tata Murdaya Laksana Nomor 001/BTM/TML/V/2022 tanggal 11 April 2022 perihal Surat Undangan;
29. Bukti P-29 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 586/Kurusumange seluas 8.613 M2 atas nama Nyonya Titien Randanan;

Halaman 33 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bukti P-30 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta jual beli Nomor : 186/2018 atas nama Pihak Pertama Penjual atas nama H. Muh. Hasbi Hazaid dan Pihak Kedua Pembeli atas nama Titien Randanan;
31. Bukti P-31 : Fotokopi sesuai dengan salinan resmi Akta PT. Mesta Sarana Bangun Nomor 28 tanggal 13 November 2012 yang dibuat oleh Notaris Ariani Theresiana, S.H.;
32. Bukti P-32 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-64962.AH.01.01 Tahun 2012 tanggal 20 Desember 2012 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan atas nama PT. Mesta Sarana Bangun;
33. Bukti P-33 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Mesta Sarana Bangun Nomor 01 tanggal 8 September 2017 yang dibuat oleh Notaris Agny Yuanita M. Tambunan, S.H.;
34. Bukti P-34 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan HAM RI Nomor : AHU-AH.01.03-01-0172253 tanggal 18 September 2017 tentang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Mesta Sarana Bangun;
35. Bukti P-35 : Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Kerja Sama Antara Nyonya Doktoranda Titien Randanan selaku pemilik tanah dan Moses Sumbu selaku Pengembang/ Developer tertanggal 9 November 2018;
36. Bukti P-36 : Fotokopi dari fotokopi Surat Bank BTN Cabang Makassar Nomor : 131/M/MKS/SP2K/CSMU/X/2018 tanggal 4 Oktober 2018 tentang Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) Konstruksi BTN an. PT.Mesta Sarana Bangun Proper "Tulip Residence";

Halaman 34 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Bukti P-37 : Fotokopi dari print out Rekening Koran Bank BNI Cabang Mattoangin Makassar Nomor 0191847627 an Moses Sumbu Periode 24/05/2019 – 24/05/2019;
38. Bukti P-38 : Fotokopi dari print out Rekening Koran Bank BNI Cabang Mattoangin Makassar Nomor 0191847627 an Moses Sumbu Periode 25/05/2019 – 25/05/2019;
39. Bukti P-39 : Fotokopi dari print out Rekening Koran Bank BNI Cabang Mattoangin Makassar Nomor 0191847627 an Moses Sumbu Periode 10/07/2019 – 10/07/2019;
40. Bukti P-40 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02513/Kurusumange atas nama Nyonya Titien Randanan;
41. Bukti P-41 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02512/Kurusumange atas nama Nyonya Titien Randanan;
42. Bukti P-42 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02478/Kurusumange atas nama Nyonya Titien Randanan;
43. Bukti P-43 : Fotokopi sesuai dengan aslinya surat keterangan identitas Nomor : 314/346/KTD/VII/2020 tanggal 10 Juli 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh Lurah Tidung;
44. Bukti P-44 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02503, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
45. Bukti P-45 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02502, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
46. Bukti P-46 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02501, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
47. Bukti P-47 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02500, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
48. Bukti P-48 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02499, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;

Halaman 35 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49. Bukti P-49 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02498, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
50. Bukti P-50 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02507, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
51. Bukti P-51 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02506, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
52. Bukti P-52 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02505, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
53. Bukti P-53 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02504, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
54. Bukti P-54 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02510, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
55. Bukti P-55 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02509, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
56. Bukti P-56 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02476, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
57. Bukti P-57 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02508, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
58. Bukti P-58 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02489, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
59. Bukti P-59 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02511, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
60. Bukti P-60 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02477, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
61. Bukti P-61 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02479,

Halaman 36 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
62. Bukti P-62 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02496, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
63. Bukti P-63 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02480, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
64. Bukti P-64 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02494, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
65. Bukti P-65 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02493, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
66. Bukti P-66 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02481, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
67. Bukti P-67 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02495, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
68. Bukti P-68 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02483, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
69. Bukti P-69 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02482, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
70. Bukti P-70 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02486, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
71. Bukti P-71 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02490, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
72. Bukti P-72 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02485, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
73. Bukti P-73 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02491, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten

Halaman 37 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
74. Bukti P-74 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02484, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
75. Bukti P-75 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02492, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
76. Bukti P-76 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02513, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
77. Bukti P-77 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02512, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
78. Bukti P-78 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02478, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
79. Bukti P-79 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02488, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
80. Bukti P-80 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02497, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
81. Bukti P-81 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02487, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
82. Bukti P-82 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02449, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
83. Bukti P-83 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02448, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
84. Bukti P-84 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02450, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
85. Bukti P-85 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02451, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;

Halaman 38 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

86. Bukti P-86 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02453, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
87. Bukti P-87 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02452, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
88. Bukti P-88 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02516, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
89. Bukti P-89 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02462, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
90. Bukti P-90 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02464, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
91. Bukti P-91 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02463, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
92. Bukti P-92 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02514, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
93. Bukti P-93 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02465, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
94. Bukti P-94 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02515, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
95. Bukti P-95 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02466, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
96. Bukti P-96 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02455, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
97. Bukti P-97 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02467, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
98. Bukti P-98 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02456,

Halaman 39 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



- Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
99. Bukti P-99 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02468, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
100. Bukti P-100 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02454, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
101. Bukti P-101 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02470, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
102. Bukti P-102 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02458, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
103. Bukti P-103 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02457, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
104. Bukti P-104 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02469, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
105. Bukti P-105 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02473, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
106. Bukti P-106 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02472, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
107. Bukti P-107 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02459, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
108. Bukti P-108 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02471, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
109. Bukti P-109 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02475, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;
110. Bukti P-110 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02474, Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten



Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;

111. Bukti P-111 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02460,
Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten

Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;

112. Bukti P-112 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02461,
Desa Kurusumange Kecamatan Tanralili Kabupaten

Maros atas nama Nyonya Titien Randanan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi Abdul Kadir Dg. Nyori**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Para Tergugat karena saksi biasa bekerja sebagai tukang yang mengerjakan renovasi rumah dari Penggugat dan orang tua Para Tergugat;
- Bahwa saksi mengerjakan renovasi rumah karena saksi disuruh oleh Penggugat melalui telpon untuk mengerjakan renovasi rumah yang terletak di Racing Center Kompleks Tonasa Blok H;
- Bahwa saksi mengerjakan renovasi rumah dari yang diminta oleh Penggugat pada sekitar awal bulan 4 tahun 2019;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik dari rumah tersebut tetapi karena yang memanggil saksi untuk mengerjakan rumah tersebut dan yang membiayai biaya renovasi rumah tersebut adalah Penggugat maka saksi menganggap bahwa rumah tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa yang membayar gaji saksi dan yang membeli bahan untuk renovasi rumah tersebut adalah Penggugat dimana bahan bangunan yang digunakan kadang Penggugat yang membeli kadang juga Penggugat memberi saksi uang untuk membeli bahan yang saksi perlukan jika Penggugat sedang sibuk;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Para Tergugat atau orang tua Para Tergugat;
- Bahwa yang saksi kerjakan hanya 1 (satu) rumah saja;
- Bahwa yang saksi ketahui bahwa Pak Moses adalah seorang kontraktor bangunan perumahan;
- Bahwa setahu saksi bahwa nama perusahaan PT. Mesta Sarana Bangun;



- Bahwa saksi tidak pernah bekerja di Perumahan milik Penggugat, saksi hanya bekerja direnovasi rumah yang terletak di Racing Center;
- Bahwa rumah yang saksi renovasi tersebut berlantai 2, dimana lantai 1 ada 2 kamar dan 1 kamar mandi sedangkan di lantai 2 ada 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi;
- Bahwa saksi mengganti lantai, mengecat dinding, mengganti atap seng dan plafonnya juga;
- Bahwa yang sering datang mengecek pekerjaan saksi hanya Pak Moses saja, tidak orang lain;
- Bahwa setahu saksi bahwa Penggugat adalah sepupu dari Para Tergugat;
- Bahwa setahu saksi bahwa anak dari ibu Titin dan Bapak Randanan Bandaso memiliki 3 (tiga) orang anak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan kerjasama atau bisnis antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa yang sering datang mengecek pekerjaan saksi hingga selesai hanya Pak Moses saja, tidak ada orang lain;
- Bahwa setahu saksi tidak ada masalah selama saksi mengerjakan renovasi rumah tersebut;
- Bahwa perkiraan saksi harga rumah yang saksi renovasi sekitar Rp.1000.000.000,00 (satu milyar rupiah) karena saksi pernah mendengar ada yang menjual rumah dekat rumah tersebut seharga Rp.900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa Pak Moses hanya mengurus rumah yang saksi renovasi;
- Bahwa setahu saksi bahwa Penggugat mengelola pembangunan perumahan tetapi perumahan bukan di dekat rumah yang saksi renovasi tetapi di tempat lain karena Pak Moses pernah mengatakan akan ke perumahannya dulu;
- Bahwa saksi menyelesaikan renovasi rumah sekitar 5 (lima) bulan, saksi mulai mengerjakan diawal bulan 4 dan selesai pada akhir bulan 8;
- Bahwa perkiraan saksi bahwa biaya renovasi rumah yang saksi kerjakan sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sampai Rp. 175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) sudah termasuk biaya bahan dan biaya tukang;
- Bahwa yang membayar semua biaya renovasi adalah Pak Moses;
- Bahwa saksi bekerja bersama 3 (tiga) orang tukang dan saksi bekerja sebagai kepala tukang;
- Bahwa saksi mengerjakan renovasi rumah tersebut dengan sistem kerja harian dimana gaji dibayarkan setiap hari Sabtu oleh Penggugat;



- Bahwa biasanya bahan bangunan, Pak Moses yang membeli tetapi kalau tidak sempat, saksi diberi uang oleh Pak Moses dan saksi yang membeli dan jika diantarkan saksi biasa menunggu di depan dan menelpon pengantar dari toko bangunan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi di kesimpulan;

2. **Saksi Hermina**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal orang tua Para Tergugat dimana ibunya bernama Cristien Randanan dan suaminya bernama Randanan Bandaso;
- Bahwa ibu Cristien Randanan dan suaminya Randanan Bandaso meninggal sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu;
- Bahwa saksi ingin menjelaskan bahwa kegiatan Sembang Kada (acara adat Basten) yang dilakukan untuk pengukuhan ibu Cristien Randanan yang semuanya dibiayai oleh Pak Moses;
- Bahwa saksi mengetahuinya karena saksi ada disaat kegiatan upacara adat tersebut dan bisa dibilang saksi juga adalah Panitia bahkan mungkin lebih karena saksi juga yang mengurus semua kegiatan upacara pengukuhan tersebut karena saksi dulu merupakan orang kepercayaan ibu Cristien Randanan yang mendampingi beliau kemanapun beliau pergi;
- Bahwa setahu saksi Moses adalah keponakan ibu Cristien Randanan yang sudah diangkat anak sejak kecil;
- Bahwa setahu saksi bahwa Penggugat membiayai kegiatan Sembang Kada tersebut adalah balas budi dan merupakan pemberian kepada orang tua;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa besar biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk membiayai kegiatan Sembang Kada tersebut tapi sekitaran ratusan juta rupiah;
- Bahwa setahu saksi bahwa ada kerjasama antara Penggugat dan ibu Cristien Randanan untuk kerjasama pembangunan perumahan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana lokasi perumahan tersebut tetapi lokasinya di Maros;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jenis perjanjian kerjasama antara Penggugat dan ibu Cristien Randanan;
- Bahwa setahu saksi gugatan Penggugat di Pengadilan ini sehubungan dengan bisnis perumahan di Maros;
- Bahwa setahu saksi bahwa Moses sudah beberapa kali berusaha untuk berdamai, Pak Moses sudah beberapa kali mendatangi rumah anak-anak ibu Cristien Randanan tetapi tidak berhasil;

Halaman 43 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



- Bahwa sejak kecil Moses pernah ikut dengan ibu Cristien Randanan dan Moses sudah dianggap anak oleh ibu Cristien Randanan;
- Bahwa setahu masalah perumahan karena pernah ikut ke Perumahan tersebut dan mendengar ibu Cristien Randanan dan Moses berbincang-bincang mengenai perumahan tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui lokasi pasti dari perumahan tersebut tetapi seingat saksi di daerah Kariango;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah perumahan tersebut sudah jadi atau belum tetapi sudah ada kurang lebih puluhan rumah yang terbangun;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik lahan atau tanah yang dibangun perumahan tersebut;
- Bahwa setahu saksi yang membangun perumahan tersebut adalah Pak Moses;
- Bahwa saksi mengenal pembantu ibu Cristien bernama ibu Norma;
- Bahwa setahu saksi bahwa saksi pernah mendengar dari ibu Norma jika ibu Cristien memberinya rumah;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari ibu Cristien bahwa ibu Cristien minta 4 unit rumah dan 1 unit untuk ibu Norma;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membayar biaya-biaya yang dikeluarkan untuk perumahan yang dibangun di Maros;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tahun berapa perumahan tersebut dibangun;
- Bahwa terkait masalah perumahan yang diberikan oleh ibu Cristien Randanan kepada ibu Norma belum ditinggali oleh ibu Norma karena ibu Norma masih tinggal di rumah ibu Cristien tapi ibu Norman sudah sering membersihkan rumah yang diberikan untuknya;
- Bahwa 3 (tiga) rumah yang lain yang diminta oleh ibu Cristien Randanan tersebut masih kosong;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya di kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Fotokopi sesuai yang telah disahkan Surat Perjanjian Kerjasama Pembangunan Proyek Perumahan "Tulip Residence" Antara Pihak Pertama Dra. Titien Randanan dan Pihak Kedua Moses Sumbu tertanggal 09 November 2018;



2. Bukti T-2 : Fotokopi sesuai yang telah disahkan Perjanjian Kerjasama tertanggal 27 Januari 2021;
3. Bukti T-3 : Fotokopi dari fotokopi Notula Pertemuan tertanggal 12 November 2021;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesudah pemeriksaan dinyatakan selesai, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 27 Desember 2022, yang selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti yang terurai tersebut diatas;

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelum menilai pokok perkara akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Para Tergugat apakah beralasan atau tidak beralasan secara hukum;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan, Penggugat adalah seperti yang terurai tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak;
2. Gugatan Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut, Penggugat di dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan menolak seluruh dalil eksepsi tersebut dan selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;



Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Duplik yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil eksepsi semula dan selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi, M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" hal. 418 menyatakan bahwa eksepsi adalah bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, dimana eksepsi tersebut tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Penggugat mengajukan pembatalan perjanjian dengan alasan Para Tergugat keberatan/protes atas pelaksanaan Pasal 3 sub 2 pada Perjanjian kerjasama tertanggal 27 Januari 2021 dan hal tersebut merupakan wanprestasi sehingga dapat dijadikan alasan untuk mengakhiri perjanjian;
2. Adanya kekeliruan atau kesalahan dalam Pasal 2 Perjanjian Kerjasama tertanggal 27 Januari 2021 yang dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut, Dalil jawaban Para Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Tergugat dalam hal ini diwakili oleh Yunita Randanan mempersoalkan pelaksanaan isi perjanjian karena pada saat terjadi 1 unit penjualan rumah di bulan Maret 2021 (Tulip 5 No. 10) senilai Rp 146.000.000 (seratus empat puluh enam juta rupiah) nilai yang akan diberikan kepada pihak Penggugat tidak sesuai dengan isi perjanjian Pasal 3 sub 2 Perjanjian kerjasama yakni "sebesar 10% (sepuluh persen) dari hasil uang yang diterima Pihak Pertama atas penjualan rumah yang disebut di atau maksimum Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah);
2. Bahwa masalah kerugian materiil yang diklaim oleh Penggugat tidak benar karena tidak sesuai dengan faktanya;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam kesimpulannya menyatakan bahwa secara yuridis, wanprestasi dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil-dalil dari kedua belah pihak, Majelis Hakim dengan menggunakan metode interpretasi sistematis dengan menafsikan suatu aturan sebagai bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata adalah bagian dari Buku ke III KUHPerdata tepatnya pada bagian ke lima mengenai perikatan-perikatan bersyarat;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1253 KUHPerdata pada pokoknya membedakan 2 (dua) macam perikatan bersyarat yakni syarat yang bersifat menanggukkan dan syarat yang bersifat membatalkan dan ketentuan di dalam Pasal 1267 KUHPerdata sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat termasuk dalam ketentuan syarat batal;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 1267 KUHPerdata memberikan pilihan kepada pihak yang tidak menerima prestasi dari pihak lainnya untuk memilih dua kemungkinan yakni menuntut agar perjanjian dilaksanakan jika hal tersebut masih memungkinkan atau menuntut pembatalan perjanjian;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat mengajukan pembatalan perjanjian dengan alasan Para Tergugat keberatan/protes atas pelaksanaan Pasal 3 sub 2 pada Perjanjian kerjasama tertanggal 27 Januari 2021 dan hal tersebut merupakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, Para Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat tersebut oleh karena pada saat terjadi 1 unit penjualan rumah di bulan Maret 2021 (Tulip 5 No. 10) senilai Rp 146.000.000 (seratus empat puluh enam juta rupiah) nilai yang akan diberikan kepada pihak Penggugat tidak sesuai dengan isi perjanjian Pasal 3 sub 2 Perjanjian kerjasama;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, dalam praktik dan doktrin Hukum Perdata terdapat 4 (empat) keadaan wanprestasi yakni tidak memenuhi prestasi, terlambat memenuhi prestasi, memenuhi prestasi secara tidak baik atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa adanya keberatan dari Para Tergugat atas pelaksanaan Pasal 3 sub 2 Perjanjian Kerjasama tertanggal 27 Januari 2021 adalah suatu peristiwa yang harus dibuktikan oleh pihak Penggugat karena hal tersebut merupakan prestasi yang harus dilaksanakan dari satu pihak kepada pihak yang lain atau prestasi dalam pelaksanaan perjanjian oleh karena keadaan wanprestasi yang menjadi suatu syarat untuk membatalkan perjanjian;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yakni Adanya kekeliruan atau kesalahan dalam Pasal 2 Perjanjian Kerjasama tertanggal 27 Januari 2021 yang dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata;

Halaman 47 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim pembatalan perjanjian dibagi dalam 2 (dua) hal yakni **pertama**, Pembatalan mutlak adalah perjanjian harus dianggap batal meskipun tidak diminta oleh suatu pihak sebagai contoh suatu perjanjian yang causanya bertentangan dengan kesusilaan, **kedua**, Pembatalan tidak mutlak yang hanya terjadi jika diminta oleh orang-orang tertentu dan dapat dibagi dua peristiwa yakni pembatalan atas kekuatan sendiri misalnya perjanjian yang dibuat oleh mereka yang tidak cakap menurut hukum (Pasal 1446 KUHPerdara) dan pembatalan belaka yakni perjanjian yang dibuat secara paksaan, kekhilafan atau penipuan (Pasal 1449 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara adalah syarat sahnya perjanjian dimana adanya syarat subjektif atau para pihak yang mengadakan perjanjian dan mempunyai akibat apabila tidak terpenuhi yakni dapat dibatalkan oleh salah satu pihak kemudian syarat objektif menyangkut objeknya (isi perjanjian) dan mempunyai akibat apabila tidak terpenuhi yakni batal demi hukum sehingga perjanjian yang sejak semula batal dan tidak menimbulkan akibat hukum bagi para pihak;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa pembatalan tidak mutlak yang salah satunya menyangkut perjanjian yang dibuat secara paksaan, kekhilafan atau penipuan (Pasal 1449 KUHPerdara dan Pasal 1321 KUHPerdara) adalah ketentuan-ketentuan mengenai proses pembuatan perjanjian agar supaya dalam prosesnya tidak mengandung paksaan, kekhilafan atau penipuan;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada dalil gugatan Penggugat yakni adanya kekeliruan atau kesalahan dalam Pasal 2 Perjanjian Kerjasama tertanggal 27 Januari 2021 yang dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian dan dihubungkan dengan uraian di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa peristiwa tersebut menyangkut proses pada pembuatan perjanjian yang harus pula dibuktikan oleh pihak Penggugat yang tentunya berbeda dengan pembatalan dengan suatu syarat karena adanya wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa sepatutnya peristiwa hukum yang harus dibuktikan oleh pihak Penggugat yakni **keadaan wanprestasi yang menjadi suatu syarat untuk membatalkan perjanjian dan proses pembuatan perjanjian yang mengandung kekeliruan/kekhilafan** karena hal itu selain memiliki peristiwa hukum yang berbeda dan berakibat pada pembuktian yang berbeda pula, sehingga apabila disatukan dalam satu gugatan dengan akan menyulitkan dalam proses pembuktian sehingga harus dibuktikan secara tersendiri masing-masing peristiwa hukum itu;



Menimbang, bahwa selain Pembatalan perjanjian karena wanprestasi dan pembatalan karena proses pembuatan perjanjian yang mengandung kekeliruan/kekhilafan, dalil gugatan Penggugat dan petitum gugatan menguraikan tentang **balik nama sertipikat ke atas nama PT. Mesta Sarana Bangun**, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut memiliki peristiwa hukum yang berbeda yang harus dibuktikan secara tersendiri sehingga berdasarkan hal tersebut sepatutnya Penggugat fokus dengan memilih salah satu permasalahan agar memudahkan proses pembuktiannya seperti gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum yang berakibat tidak mengikatnya sertifikat yang dimaksud;

Menimbang, bahwa dengan adanya peristiwa hukum yang berbeda yang harus dibuktikan oleh pihak Penggugat yang mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak fokus pada satu masalah sehingga gugatan penggugat pada perkara *a quo* menjadi tidak jelas/terang dan mengakibatkan gugatan Penggugat kabur (*obscur*) sehingga dinyatakan tidak dapat diterima dan hal tersebut dipertegas oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 195K/AG/1994, tanggal 20 Oktober 1995 tertanggal 20 Oktober 1995 *"Menghadapi surat gugatan yang kabur (obscur libel), maka hakim menurut hukum acara seharusnya memberikan putusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan"*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka dalil-dalil gugatan Penggugat dalam pokok perkara tidak dipertimbangkan lagi termasuk eksepsi-eksepsi lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan sebagaimana disebutkan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Para Tergugat adalah berdasarkan hukum dan oleh karena itu sehingga patut untuk menyatakan menerima eksepsi-eksepsi tersebut;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi tersebut di atas bahwa oleh karena gugatan penggugat tidak terang/jelas maka menurut Majelis Hakim sudah sepatutnya gugatan Penggugat konvensi dalam pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka dalil-dalil gugatan Penggugat dalam pokok perkara tidak dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat tidak terang/jelas, maka terhadap petitum-petitum yang menjadi pokok gugatan ataupun alat-alat bukti lainnya yang diajukan para pihak, Majelis Hakim tidak akan



mempertimbangkan lebih lanjut sebab nantinya akan menjadi permasalahan kembali. Pendapat Majelis Hakim sesuai pula Jurisprudensi yaitu Putusan MA-RI No. 22 K/Sip/1974, tanggal 11 Desember 1975 menyatakan: *“Karena Eksepsi yang diajukan Terbantah I dianggap benar, pemeriksaan tidak perlu diteruskan dengan memeriksa pokok perkara, dan bantahan Pembantah karena tidak jelas, setidak-tidaknya kurang sempurna, harus dinyatakan tidak dapat diterima”*;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa *in casu* gugatan rekonvensi berkaitan erat dengan dengan Perjanjian dari kedua belah pihak. Oleh karena gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka untuk keseragaman putusan adalah tepat apabila gugatan rekonvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSİ dan REKONVENSİ

Menimbang, bahwa karena inisiatif berperkara berasal dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 192 Ayat (1) RBg, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah bermusyawarah untuk mencapai mufakat dalam putusan perkara ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 190 Rbg dan ketentuan dalam KUHPerdata, serta Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Peraturan-Peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSİ:

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Para Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSİ:

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Halaman 50 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs



DALAM KONVENSI dan REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul sehubungan adanya perkara ini, yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp1.100.000,00 (satu juta seratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maros pada hari **Kamis, tanggal 29 Desember 2022**, oleh kami Khairul, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Firdaus Zainal, S.H dan Fita Juwiati, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Maros Nomor 24/Pdt.G/2022/PN Mrs, Putusan tersebut pada hari **Jum'at, tanggal 30 Desember 2022** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu Rahma A, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Maros dan oleh karena proses persidangan ini dilakukan juga secara elektronik (E-Litigasi), maka Putusan ini telah pula disampaikan/dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga kepada para pihak untuk diketahui;

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

FIRDAUS ZAINAL, S.H.

KHAIRUL, S.H., M.H.

FITA JUWIATI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

RAHMA A, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp80.000,00;
3. Biaya PNBP	:	Rp40.000,00;
4. Biaya Panggilan	:	Rp930.000,00;
5. Biaya Redaksi	:	Rp10.000,00;
6. Biaya Materai	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.100.000,00;</u>

(satu juta seratus ribu rupiah)