



P U T U S A N

Nomor : 195/PDT/2019/PT. MKS

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Jeffry Tungadi, berkedudukan di Jl. Makmur No. 2 RT 002, RW 008, Kelurahan Karuwisi, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. YASSER YUNUS, S.H., beralamat di Jl. Skarda N, BTN Mangasa Permai, Blok R1, No.10 Makassar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Maret 2018, sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

A. Adi Murpi, bertempat tinggal di Kompleks Perumahan Rajana, Jl. Rajana II Blok C1 No. 4 (belakang Kantor Bupati Maros) Kelurahan Pettuadae, Kecamatan Maros Baru, Kabupaten Maros, sebagai
Terbanding semula Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Berkas Perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Tentang Duduk Perkaranya :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor **85/Pdt.G/2018/PN. Mks**, tanggal **23 Oktober 2018** yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian hutang piutang sebagaimana dalam akta No. 23 tanggal 29 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Liong Rahman, SH, M.Kn.;

Hal. 1 dari 9 hal Pts. No.195/Pdt/2019/PT.MKS



3. Menghukum Tergugat untuk membayar pokok hutang sebesar Rp.250.000.000,- dengan bunga sebesar 18% pertahun kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.201.000,00 (satu juta dua ratus satu ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Membaca Surat Permohonan Banding yang dibuat oleh Drs. Junaedi, SH.MH Panitera Pengadilan Negeri Makassar, bahwa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 10 Desember 2018 menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor **85/Pdt.G/2018/PN. Mks** tanggal **23 Oktober 2018**, Permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 29 Januari 2018, oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut ;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tertanggal 27 Juni 2019 ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Makassar, kepada Kuasa Hukum para Pembanding semula Penggugat telah diberitahukan haknya untuk memeriksa berkas perkara pada tanggal 26 April 2019 sedangkan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 29 Januari 2019 oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri tersebut;

Tentang Pertimbangan Hukumnya :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding Adapun alasan Pembanding mengajukan Permohonan Pemeriksaan Banding adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Makassar Dalam Perkara No. 85/Pdt.G/2018/ PN.Mks yang di putus pada tanggal 23 Oktober 2018, meskipun mengabulkan gugatan Penggugat namun tetap saja merugikan Penggugat, karena putusan tersebut sangat jauh dari rasa keadilan. Dimana Majelis Hakim

Hal. 2 dari 9 hal Pts. No.195/Pdt/2019/PT.MKS



Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa perkara ini memutus dan mempertimbangkan perkara ini dengan kacamata kuda tanpa nurani, sedikitpun tidak ada rasa empati terhadap kerugian yang dialami oleh Pembanding akibat ulah Terbanding.

2. - Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar tidak memandang bahwa konteks awal dari persoalan ini adalah upaya Pembanding untuk menolong Terbanding untuk keluar dari kesulitannya dimana Terbanding ketika itu sudah hendak dilelang rumahnya karena tidak mampu lagi membayar kewajibannya.
- Bahwa oleh karena Pembanding tidak memiliki uang tunai untuk menolong, Pembanding kemudian meminjam uang di Bank BRI dengan jaminan rumahnya di Jl. Landak Baru Jl. Landak Baru Lr. 9 No. 52 Makassar (semua ini diketahui oleh Terbanding), namun Penggugat harus melakukan antisipasi jikalau seandainya suatu saat Terbanding berubah pikiran ketika ia sudah lepas dari kesulitannya untuk itulah dibuat perjanjian pengikatan jual beli di Notaris Liong Rahman SH, M.Kn, dan ternyata apa yang dipikirkan oleh Pembanding tersebut itulah yang terjadi. Sekarang jangankan berusaha untuk menjalankan perjanjian, sejak hutangnya dilunasi oleh Pembanding, Terbanding tidak pernah sekalipun membantu untuk membayar cicilan di Bank BRI. Akibatnya Pembanding harus menerima kenyataan, rumahnya akan dilelang oleh Bank BRI karena tidak bisa membayar kewajibannya. Keadaan yang dialami oleh Pembanding adalah seperti kata pepatah "ibarat menolong anjing kejeprit", berniat menolong tapi orang yang ditolong malah membuatnya menderita.
- Bahwa sebenarnya kewajiban Terbanding kepada Pembanding cukuplah sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) jika saja Terbanding mau melaksanakan KPR ulang rumah tersebut dengan nilai kredit Rp. 300.000.000 sebagaimana pasal 2 perjanjian a quo, oleh karena selisih Rp. 50.000.000 itu dipersiapkan untuk membayar kembali hutang di Bank BRI beserta bunganya dan untuk mengganti biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Pembanding yang tidak mungkin dirinci satu persatu apalagi yang harus dibuktikan dengan kuitansi / nota pembayaran, sekali lagi semua biaya yang dikeluarkan tersebut diketahui dan dipahami oleh Terbanding. akan tetapi

Hal. 3 dari 9 hal Pts. No.195/Pdt/2019/PT.MKS



tanpa alasan yang jelas Terbanding tidak mau melakukan KPR ulang, yang mana akhirnya beban Pembanding di Bank BRI menjadi membengkak dan akhirnya saat ini rumah Pembanding yang menjadi agunannya hendak dilelang oleh BRI.

- Jadi, persoalan antara Pembanding dan Terbanding tidaklah sesederhana apa yang ada dalam pemikiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang sangat keliru dalam memahami persoalan hukum Pembanding dengan Terbanding yang memandang bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 29 April 2016 yang dibuat oleh Notaris Liong Rahman, SH adalah merupakan Perjanjian Utang Piutang dengan Hak Membeli Kembali, dan harus dianggap sebagai perjanjian hutang piutang, dimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar mengutip Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 78/PK/PDT/1984 tanggal 9 April 1987 yang mengatakan bahwa *"Akta Notaris yang dibuat dengan materi suatu perjanjian hutang dengan jaminan tanah/rumah yang dibungkus dengan suatu perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah debitur kepada kreditur bilamana debitur berprestasi, maka hal tersebut adalah perjanjian semu atau pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang-piutang."*
- Bahwa yang jelas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 29 April 2016 adalah "Akta Pengikatan Jual Beli", bukan "Akta Perjanjian Hutang Piutang", bukan pula "Akta Jual Beli" yang dilarang berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 78/PK/PDT/1984 tanggal 9 April 1987. Sehingga sangat keliru bila menyamakan konteks Pengikatan Jual Beli dengan Akta Jual Beli.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar memang tanpa beban mempertimbangkan dan memutus dengan tanpa rasa empati karena bukan beliau-beliau yang merasakan dan mengalami seperti apa yang dialami dan dirasakan oleh Pembanding.

3. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar sangat keliru dalam pertimbangannya sebagai berikut :

"Menimbang bahwa dasar pengakuan hutang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang didalilkan Penggugat berdasarkan pada Bukti P-

Hal. 4 dari 9 hal Pts. No.195/Pdt/2019/PT.MKS



6 berupa kwitansi titipan uang Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dan Bukti P-9 berupa Surat Pengakuan Hutang tanggal 21-8-2017, akan tetapi surat bukti-bukti tersebut adalah merupakan surat dibawah tangan, dan surat tersebut disangkal oleh oleh tergugat yang mendalilkan bahwa Tergugat tidak pernah menerima uang sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta dari Penggugat)."

Bahwa pertimbangan demikian diatas amatlah keliru dengan alasan sebagai berikut :

- Tergugat/Terbanding tidak membantah tandatangan yang dibubuhkannya pada surat pengakuan hutang tersebut, ini menunjukkan bahwa Terbanding hanya sekedar asal membantah, padahal dengan tidak dibantahnya tandatangan Terbanding pada Surat Pengakuan Hutang tersebut berarti surat pengakuan hutang tersebut sah dan tidak terbantah.
- Kekeliruan Majelis Hakim selanjutnya adalah karena tidak menyesuaikan pengakuan hutang sebagaimana Bukti P-9 dengan pengakuan Tergugat bahwa benar memiliki hutang Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), plus bunga dan denda biaya biaya lain yang dikeluarkan oleh Pembanding selama bola-balik untuk menagih di Maros. Akumulasi biaya dan pengeluaran tersebut diketahui, disadari, dipahami oleh Terbanding sehingga membuat surat pengakuan hutang. Namun dalam persidangan Terbanding menunjukkan itikad tidak baiknya dengan membantah isi dari pengakuan tersebut.
- Bahwa yang jelas surat pengakuan hutang tidak memerlukan bukti-bukti lain selain surat pengakuan hutang itu sendiri.

Majelis Hakim Banding yang kami hormati

Pada memori banding ini kami melampirkan asli Surat Pemberitahuan lelang dari Bank BRI. Sengaja kami melampirkan surat tersebut guna menunjukkan kepada majelis hakim banding bahwa apa yang kami terangkan bukanlah mengada-ada. Kami saat ini benar-benar dalam keadaan terjepit, yang mana keadaan ini tidak diperdulikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar.

Oleh karena itu dalam dalam kesempatan ini kami mengetuk hati nurani bapak-bapak Majelis Hakim Banding yang memeriksa perkara ini kiranya memutus dengan sebenar-benarnya keadilan.

Hal. 5 dari 9 hal Pts. No.195/Pdt/2019/PT.MKS



Berdasarkan alasan-alasan banding diatas, Pembanding memohon kiranya berkenan untuk memutuskan :

1. Menerima permohonan banding dari pembanding.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri dalam Perkara No. 85/Pdt.G/2018/ PN.Mks yang di putus pada tanggal 23 Oktober 2018.

Dengan mengadili sendiri :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 29 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Liong Rahman, SH, M.Kn.
3. Menyatakan Penggugat berhak bertindak atas nama Tergugat selaku penjual dan sekaligus bertindak atas nama sendiri selaku pembeli dalam akta jual beli dengan objek sebidang tanah seluas 108 M² (seratus delapan meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1270/Pettuadae atas nama A. Adi Murpi, beserta satu unit rumah permanen yang berada diatasnya yang terletak di Kompleks Perumahan Rajana Jl. Rajana II Blok C1 No. 4 Kelurahan Pettuadae, Kecamatan Maros Baru, Kabupaten Maros, dengan batas-batasnya :
 - Utara : Blok C1 No. 11 (milik Sulaiman)
 - Selatan : Jalanan
 - Barat : Blok C1 No. 3 (milik Suratman)
 - Timur : Blok C1 No. 5 (milik Makmur Jaya)
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) secara tunai, sekaligus dan seketika.
5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan rumah yang terletak di Kompleks Perumahan Rajana Jl. Rajana II Blok C1 No. 4 Kelurahan Pettuadae, Kecamatan Maros Baru, Kabupaten Maros, dengan batas-batasnya :
 - Utara : Blok C1 No. 11 (milik Sulaiman)
 - Selatan : Jalanan
 - Barat : Blok C1 No. 3 (milik Suratman)



- Timur : Blok C1 No. 5 (milik Makmur Jaya)

Kemudian menyerahkannya kepada Penggugat

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari keterlambatan sejak dimasukkannya gugatan ini di Pengadilan Negeri Makassar hingga dilaksanakannya putusan.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat V mengajukan pula memori banding tertanggal 12 September 2018, selengkapnya terlampir dalam berkas perkara sebagai bagian dan dianggap turut termuat dalam putusan ini, yang intinya Pembanding mengatakan berdasarkan alasan-alasan dalam memori bandingnya maka sangat beralasan dan berdasarkan hukum mohon agar kiranya majelis Hakim tingkat banding berkenan :

- Menerima Permohonan Banding dari TERGUGAT V / PEMBANDING
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 12/Pdt.G/2018/PN.Mks, tanggal 21 Agustus 2018
- Menghukum Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama Berkas Perkara beserta Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 23 Oktober 2018 Nomor 85/Pdt.G/2018/PN-Mks , dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa hukum Pembanding semula Penggugat sebagaimana terurai diatas, Pengadilan Tinggi mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa atas keberatan-keberatan Pembanding semula Penggugat sebagaimana tersebut diatas, Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Surat Memori Banding dari para Pembanding semula Penggugat tersebut ternyata berisi uraian-uraian pengulangan dan penegasan kembali dalil-dalil kesimpulannya atas penilaian pembuktian yang diajukan oleh masing-masing pihak, yang kesemuanya telah cukup dan secara tepat telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, kemudian dari bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, tidak ada hal-hal baru yang perlu dinilai dan dipertimbangkan lagi, oleh karena itu, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat

Hal. 7 dari 9 hal Pts. No.195/Pdt/2019/PT.MKS



dan menguraikan dengan tepat dan benar alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan Hakim Tingkat pertama tersebut, baik terhadap eksepsi maupun dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka semua pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 23 Oktober 2018 Nomor : 85/Pdt.G/2018/PN- Mks dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat Banding, dan oleh karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat/Pembanding dikabulkan hanya untuk sebagian, akan tetapi tuntutan pokok dikabulkan, maka Tergugat/Terbanding tetap dipihak yang kalah maka dihukum membayar biaya perkara ini untuk kedua tingkat Peradilan dan untuk tingkat banding sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat Peraturan-Peraturan Hukum yang berlaku, khususnya Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 jo. Undang-Undang Nomor: 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 1986 dan pasal-pasal dalam RBg ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 23 Oktober 2018 Nomor : 85 / Pdt.G / 2018 / PN- Mks. yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **Senin tanggal 5 Agustus 2019**, oleh Kami : **DR. JACK JOHANES OCTAVIANUS , SH.MH.** sebagai Hakim Ketua Sidang, **I MADE SERAMAN, SH.MH.** dan **AHMAD GAFFAR, SH.MH.** putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk Umum pada hari **Selasa tanggal 6 Agustus 2019** oleh Hakim Ketua Majelis bersama-sama dengan

Hal. 8 dari 9 hal Pts. No.195/Pdt/2019/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

kedua Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh **Ny. TIMANG SH.**,
Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh
Jaksa Penuntut Umum dan Terdakwa tersebut ;-----

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Sidang

ttd

ttd

I MADE SERAMAN, SH.MH

DR. JACK JOHANES OCTAVIANUS, SH.MH

ttd

AHMAD GAFFAR, SH.MH

Panitera Pengganti,

ttd

NY. TIMANG, SH.

Perincian Biaya Perkara :

- Redaksi Rp 10.000,-
- Meterai Rp 6.000,-
- Biaya Proses Rp 134.000,-

J u m l a h Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Salinan
Pengadilan Tinggi Makassar
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

SULAIMAN,SH .MH
Nip. 19740611 200212 1 001

Hal. 9 dari 9 hal Pts. No.195/Pdt/2019/PT.MKS