



P U T U S A N
Nomor 48/PDT/2024/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 :

M. HENDRA alias HENDRA HURSANI, jenis kelamin laki-laki, umur 43 tahun (Ujung Pandang, 19 Desember 1979), agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Topaz Raya Blok F/72 RT.003/RW.007 Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan, NIK 7371061912790003;

Sebagai Pembanding semula Penggugat;

M E L A W A N :

SAPUTRA JALIL, S.Hut, umur 40 tahun (23-10-1981), agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, kewarganegaraan Indonesia, dahulu bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan Pusat Pertokoan TML RT/RW 001/003 Kelurahan Tamalanrea Jaya Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan sekarang tidak diketahui alamatnya;

Sebagai Terbanding semula Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 25 Januari 2024 Nomor 48/PDT/2024/PT MKS, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 28 Nopember 2023 Nomor 244/Pdt.G/2023/PN. Mks, dan berkas perkara serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 18 Juli 2023 dalam Register Nomor 244/Pdt.G/2023/PN. Mks , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA

Halaman 1 dari 15 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2024/PT MKS



1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak di Jalan Hertasning Baru, Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Negara dan Waduk.
 - Sebelah Timur : Waduk.
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Hj. Midah dan Tanah milik Sukriansyah Latief.
 - Sebelah Barat : Waduk.
2. Bahwa Penggugat menawarkan kepada Tergugat untuk melakukan jual beli atas objek tanah dimaksud yang disetujui oleh Tergugat dan disepakatilah untuk membuat surat pernyataan.
3. Bahwa sebelum menandatangani surat pernyataan dimaksud, Penggugat dan Tergugat terlebih dahulu mendatangi lokasi tanah agar Tergugat tahu tentang letak tanah dimaksud.
4. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat kemudian membuat Surat Pernyataan yaitu :
 - Surat Pernyataan tertanggal 20 Desember 2016 tentang kesepakatan jual beli sebidang tanah seluas 300 m², terletak di Hertasning Baru Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala Kota Makassar, bagian bidang tanah berdasarkan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tanggal 25 Duni 1973. Buku Penetapan Huruf C No.1095, Nomor Blok dan huruf bagian Blok 17.
 - Surat Pernyataan tertanggal 27 Mei 2017 tentang kesepakatan jual beli sebidang tanah seluas 10m X 20m, terletak di Hertasning Baru Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala Kota Makassar, bahagian bidang tanah berdasarkan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tanggal 25 Juni 1973. Buku Penetapan Huruf C No.1095, Nomor Blok dan huruf bagian Blok 17.
 - Surat Pernyataan tertanggal 27 Mei 2017 dengan kesepakatan jual beli sebidang tanah seluas 2000 m², terletak di Hertasning Baru Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala Kota Makassar, bahagian bidang tanah berdasarkan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tanggal 25 Juni 1973. Buku Penetapan Huruf C No.1095, Nomor Blok dan huruf bagian Blok 17.
5. Bahwa Surat Pernyataan antara Penggugat dengan Tergugat *a quo* sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka 4 diatas, Penggugat selaku Pihak Pertama menyatakan akan menjual tanah kepada Tergugat

Halaman 2 dari 15 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2024/PT MKS

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)



selaku Pihak Kedua dengan harga Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah) permeter persegi yang apabila dikalkulasikan maka luas tanah yang disepakati berjumlah 2.500 m² x Rp 500.000,- (harga permeter) maka harga jual beli tanah tersebut berjumlah Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).

6. Bahwa dalam ketiga Surat Pernyataan dimaksud dijelaskan pula bahwa Tergugat selaku Pihak Kedua juga bersedia menjual tanah *a quo* jika sewaktu-waktu ada user/pembeli dengan mengikuti kehendak harga yang ditetapkan Penggugat selaku Pihak Pertama.
7. Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat menandatangani ketiga Surat Pernyataan *aquo* maka berdasarkan hasil print out rekening koran milik Penggugat, jumlah uang yang dikirimkan Tergugat adalah sebagai berikut:
 - Tahun 2016 : Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah).
 - Tahun 2017 : Rp. 100.500.000,- (seratus juta lima ratus ribu rupiah)
 - Tahun 2018: Rp. 96.200.000,- (sembilan puluh enam juta dua ratus ribu rupiah)
 - Tanggal 31 Mei Tahun 2019 : Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)Maka jumlah uang yang telah ditransfer oleh Tergugat adalah Rp239.200.000,- (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah).
8. Bahwa Tergugat terakhir kali mentransfer uang jual beli obyek ke rekening Penggugat pada tanggal 31 Mei 2019 senilai Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan setiap kali Penggugat meminta agar Tergugat mentransferkan lagi sejumlah uang, Tergugat selalu menolak dengan berbagai alasan bahkan Tergugat seringkali menawarkan obyek tanah tersebut kepada pihak lain (developer/pengembang) untuk dijual atau dikerjasamakan.
9. Bahwa Penggugat telah mengupayakan berbagai cara agar Tergugat mau menyelesaikan kewajibannya untuk melunasi harga jual beli tanah dimaksud tetapi Tergugat tetap tidak mau menyelesaikan kewajibannya dengan berbagai alasan.
10. Bahwa Istri Tergugat mengirimkan pesan via aplikasi Whatsapp kepada Penggugat yang pada intinya meminta agar Penggugat mengembalikan uang milik Tergugat senilai 500 jutaan terkait pembelian obyek tanah yang dimaksud dalam ketiga Surat Pernyataan *aquo*.
11. Bahwa dengan demikian Tergugat telah terbukti beritikad tidak baik

Halaman 3 dari 15 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2024/PT MKS

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)



karena:

- Tergugat tidak menyelesaikan kewajibannya dengan tidak melunasi pembelian tanah; dan
- Tergugat meminta Penggugat agar mengembalikan uang pembelian tanah;

sehingga perbuatan Tergugat yang demikian merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang merugikan Penggugat.

12. Bahwa dikarenakan Tergugat tidak mau lagi menyelesaikan kewajibannya dan meminta agar uang pembelian tanah dikembalikan maka pada Tanggal 10 Juli 2019 Penggugat meminjam uang sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada salah satu temannya untuk mengembalikan uang milik Tergugat dan melalui rekening milik teman Penggugat tersebut ditransferlah uang sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke rekening Bank Central Asia (BCA) milik Istri Tergugat atas nama CHITRA ARTHA SUGITA.
13. Bahwa pada Tanggal 26 Duli 2019 Penggugat mentransfer lagi uang sebesar Rp 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) ke rekening istri Tergugat atas nama CHITRA ARTHA SUGITA untuk pengembalian uang tanah.
14. Bahwa dengan demikian Penggugat telah mengembalikan uang pembelian tanah sebesar Rp 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah).
15. Bahwa harga tanah yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh Juta rupiah) dikurangkan dengan pembayaran tanah sesuai print out rekening Penggugat sebesar Rp 239.200.000,- (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus rupiah) lalu ditambahkan lagi pengembalian uang pembelian tanah sebesar Rp 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) maka jumlahnya adalah Rp 1.171.000.000,- (satu milyar seratus tujuh puluh satu juta rupiah).
16. Bahwa jumlah sebesar Rp 1.171.000.000,- (satu milyar seratus tujuh puluh satu juta rupiah) adalah kekurangan pelunasan jual beli tanah yang menjadi kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat ingkar janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat.
17. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat menderita kerugian materil yaitu obyek milik Penggugat terkandung-katung selama 2 (dua) tahun lamanya

Halaman 4 dari 15 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2024/PT MKS

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)



yang apabila obyek Penggugat tersebut disewakan kepada pihak lain maka setidaknya-tidaknya Penggugat akan memperoleh pendapatan/keuntungan sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) selama 2 (dua) tahun.

18. Bahwa terhadap Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini kami memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Makassar cq. Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar Cq. Majelis Hakim Yang Mulia untuk menetapkan Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

Ketua/Majelis Hakim Yang Mulia :

Berdasarkan dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai diatas, maka perkenankan Penggugat dengan segala kerendahan hati, memohon kehadiran Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Makassar Cq. Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini, berkenan memutuskan yang amarnya :

M E N G A D I L I :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi karena tidak melunasi pembelian tanah sebesar Rp 1.171.000.000,- (satu milyar seratus tujuh puluh satu juta rupiah).
4. Menyatakan Surat Pernyataan yang ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat yaitu :
 - Surat. Pernyataan Tanggal 20 Desember 2016 mengenai jual beli sebidang tanah seluas 300 m² (tiga ratus meter persegi) terletak di Jalan Hertasning Baru Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan;
 - Surat Pernyataan tanggal 27 Mei 2017 mengenai jual beli sebidang tanah seluas 10 m x 20 m terletak di Jalan Hertasning Baru Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan;

Halaman 5 dari 15 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2024/PT MKS



- Surat Pernyataan Tanggal 27 Mei 2017 atas sebidang tanah seluas 2000 m² (dua ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Hertasning Baru Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan, adalah batal dan atau tidak berlaku mengikat terhadap Penggugat;
- 5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebagai pendapatan/keuntungan atas sewa tanah sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
- 6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
- 7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini sesuai ketentuan Yang berlaku.

Dan/atau jika yang Mulia Majelis Hakim berkeyakinan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat sekarang Terbanding tidak pernah datang menghadap atau menyuruh orang lain sebagai kuasanya yang sah untuk datang menghadap dipersidangan dan ternyata ketidak datangnya itu tidak ternyata disebabkan oleh sesuatu alasan yang sah meskipun ia Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga pemeriksaan persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat sekarang Terbanding ;

Menimbang, bahwa atas gugatan semula Penggugat sekarang Pembanding tersebut, Pengadilan Negeri Makassar telah menjatuhkan putusan tanggal 28 Nopember 2023 Nomor 244/Pdt.G/2023/PN.Mks, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut untuk menghadap dipersidangan, tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.760.000,00(tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 28 Nopember 2023 Nomor 244/Pdt.G/2023/PN.Mks tersebut, Kuasa Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan permohonan upaya hukum

Halaman 6 dari 15 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2024/PT MKS



banding secara elektronik dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 01 Desember 2023, sebagaimana Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 244/Pdt.G/2023/PN Mks ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan upaya hukum banding Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat, tanggal 19 Desember 2023 sebagaimana ternyata dari Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 244/Pdt.G/2023/PN.Mks ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan upaya hukum banding Pembanding semula Penggugat tersebut, telah mengajukan Memori Banding secara elektronik di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 1 Desember 2023, dan terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Terbanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 29 Januari 2024 sebagaimana ternyata dari Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 244/Pdt.G/2023/PN.Mks dan terhadap Kontra Memori Banding Terbanding semula Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 29 Januari 2024;

Menimbang, bahwa pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) secara elektronik kepada para pihak yang berperkara untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara, kepada Pembanding semula Penggugat dan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 19 Desember 2023, yang dalam tenggang waktu 14 (Empat belas) hari sejak pemberitahuan, diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar, sebelum perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Makassar ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding berkenan menjatuhkan Putusan menerima permohonan banding dari pembanding untuk seluruhnya dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 244/Pdt.G/2023/PN.Mks, tertanggal 28 Nopember 2023, dengan alasan/keberatan sebagai berikut :

Halaman 7 dari 15 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2024/PT MKS



1. Bahwa dapat Pemanding Jelaskan mengenai tidak adanya Bukti Penyerahan Objek Tanah dari Pemanding Kepada Terbanding sebagaimana Pertimbangan Judex factie sehingga Gugatan Pemanding dianggap Kabur (Obscuur Libel) adalah karena Pada saat Pemanding dan Terbanding melakukan Peijanjian Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Surat Pemyataan ke-1 tertanggal 20 Desember 2016 (bukti P-1), Surat Pemyataan ke-2 tertanggal 27 Mei 2017 (bukti P-2), Surat Pemyataan ke-3 (bukti P-3) tertanggal 27 Mei 2017, Objek Tanah pada ketiga Surat Pemyataan dimaksud masih dalam proses berperkara di Pengadilan Agama Makassar dan pada saat Pemanding telah memperoleh haknya atas tanah tersebut Pemanding melakukan Keijasama Pembangunan Perumahan dengan Pengembang (Developer) yang mana Terbanding juga mengetahui hal tersebut sehingga objek tanah dimaksud dalam ketiga Surat Pemyataan akan dikompensasikan menjadi Rumah. Namun hal tersebut membutuhkan waktu dan Pengaturan mengingat Pembangunan Perumahan tentu memerlukan proses yang tidak sebentar, Namun saat proses tersebut masih berjalan Terbanding Justru meminta uangnya dikembalikan sehingga Pemanding belum sempat melakukan pengaturan mengenai penyerahan Objek kepada Terbanding.
2. Bahwa bersama dengan Memori Banding ini juga Pemanding lampirkan Bukti Surat tambahan yakni *Putusan Pengadilan Agama Nomor: 401/Pdt.G/2016/PA Mks* tertanggal 30 januari 2017, *Putusan Pengadilan Agama Nomor: 53/Pdt.G/2017*, tertanggal 29 Mei 2017, *Putusan Kasasi Nomor: 689 K/AG/2017* tertanggal 21 November 2017 , *Putusan Nomor: 50 PK/Ag/2019* tertanggal 17 September 2019 yang menerangkan mengenai proses perolehan dan kepemilikan Pemanding atas objek tanah yang menjadi dasar dibuatnya Surat Pemyataan ke-1 tertanggal 20 Desember 2016 (bukti P-1), Surat Pemyataan ke-2 tertanggal 27 Mei 2017 (bukti P-2), Surat Pemyataan ke-3 (bukti P-3).
3. Bahwa dalam Bukti Surat Tambahan (P-13) yakni pada halaman 19 sampai halaman 23 dijelaskan mengenai objek tanah yang menjadi bagian Pemanding yang merupakan warisan dari orang tua Pemanding dan Putusan tersebut telah Berkekuatan Hukum Tetap serta telah melalui proses eksekusi sesuai dengan Surat Pengantar Untuk Peninjauan Lokasi dan Pengukuran Objek Sengketa tertanggal 5 Juli 2021 oleh Pengadilan Agama Makassar (terlampir sebagai bukti P-16) oleh karenanya .
4. Bahwa berdasarkan Angka 3 diatas, maka objek tanah yang dipeijual

Halaman 8 dari 15 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2024/PT MKS

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)



belikan dalam Surat Pemyataan ke-1, ke-2 dan ke-3 bukanlah tanah fiktif melainkan tanah yang diperoleh secara sah menurut hukum, oleh karenanya Bukti Surat Tambahan P-12, P-13, P-14 dan P-15 telah patut dijadikan dasar kepemilikan Pembanding (Legal Standing) atas objek tanah yang dimaksud dalam ketiga Surat Pemyataan, dan mengenai Bukti Surat Tambahan P-12, P-13, P-14 dan P-15 juga telah disampaikan kepada Terbanding.

5. Bahwa Pembanding juga telah mengembalikan uang Terbanding sejumlah Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) melalui rekening milik istri Terbanding (bukti P-11) dan diterima oleh Terbanding yang mana hal tersebut menunjukkan bahwa Terbanding sudah tidak ingin melanjutkan Peijanjian Jual Beli sebagaimana dimaksud pada Surat Pemyataan ke-1, Surat Pemyataan ke-2 dan Surat Pemyataan Ke-3 olehnya patutlah hal tersebut dipertimbangkan sebagai alasan untuk membatalkan ketiga Surat Pemyataan tersebut serta mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian dan/atau seluruhnya namun judex factie tidak mempertimbangkan hal tersebut.
6. Bahwa Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini menurut hemat dan pendapat Pembanding tidak mencerminkan rasa keadilan dalam Masyarakat pencari keadilan. Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI

PRIMAIR:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 244/Pdt.G/2023/PN Mks, tertanggal 28 November 2023 dengan mengadili sendiri:
 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
 3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi karena tidak melunasi pembelian tanah sebesar Rp 1.171.000.000,- (satu milyar seratus tujuh puluh satu juta rupiah).
 4. Menyatakan Surat Pemyataan yang ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat yaitu :
 - Surat Pemyataan Tanggal 20 Desember 2016 mengenai jual beli

Halaman 9 dari 15 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2024/PT MKS



sebidang tanah seluas 300 m² (tiga ratus meter persegi) terletak di Jalan Hertasning Baru Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan;

- Surat Pemyataan tanggal 27 Mei 2017 mengenai jual beli sebidang tanah seluas 10 m x 20 m terletak di Jalan Hertasning Baru Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan;
- Surat Pemyataan Tanggal 27 Mei 2017 atas sebidang tanah seluas 2000 m² (dua ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Hertasning Baru Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala Kota Makassar Propinsi Sulawesi Selatan.

adalah batal dan atau tidak berlaku mengikat terhadap Penggugat;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebagai pendapatan/keuntungan atas sewa tanah sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000,-(seratus ribu rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini sesuai ketentuan yang berlaku.

SUBSIDAIR:

Apabilan Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat dalam perkara ini telah mengajukan Kontra Memori Banding yang memuat alasan sebagai berikut :

1. **Bahwa tidak benar** Memori Banding Penggugat/Pembanding Angka 1 – 4 Yang pada pokoknya mendalilkan sebab atau alasan Objek Jual beli belum diserahkan kepada Terbanding karena :
 - 1.1. Pertimbangan hukum yang mendasari Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar menyatakan Gugatan {Obscur Libel} ialah karena penyerahan Objek Jual Beli tidak diuraikan dalam gugatan (Hukum Formil), sedangkan Memori Banding Pembanding justru menjelaskan alasan tidak diserahkannya Objek Jual Beli yang sudah merupakan materi pokok perkara (Hukum Materil);
 - 1.2. Alasan keberatan Pembanding tersebut merupakan tambahan dalil gugatan yang seharusnya diajukan pada persidangan tingkat

Halaman 10 dari 15 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2024/PT MKS



pertama melalui Perubahan Gugatan.

- 1.3. Bahwa tidak benar dalil Pembanding yang menyatakan :
"Terbanding meminta uangnya kembalT. Karena uang yang Terbanding minta dari Pembanding tersebut ialah uang pinjaman dana talangan yang Pembanding pinjam dari Terbanding (Perjanjian lain), bukan uang yang telah dibayarkan oleh Terbanding kepada Pembanding atas pembelian harga tanah sebagaimana bukti Surat P-1,P-2, dan P-3;
2. Bahwa demikian pula mengenai dalil Pembanding dalam **Memori Banding Angka 6** yang menyatakan : "Bahwa Pembanding juga telah mengembalikan uang Terbanding sejumlah Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah)". Dengan ini Terbanding sampaikan bahwa uang tersebut ialah uang pinjaman dana talangan yang Pembanding pinjam dari Terbanding (Perjanjian lain), bukan uang yang telah dibayarkan oleh Terbanding kepada Pembanding atas pembelian harga tanah berdasarkan bukti Surat P-1.P-2, dan P-3;
3. **Bahwa** Pertimbangan Hukum **Judex Factie** Pengadilan Negeri Makassar
ha la man 9 yang berbunyi : "Menimbang, bahwa disamping itu pula, dalam bukti P-1, P-2, dan P-3, ternyata tidak ternyata adanya ketentuan atau diperjanjikan tentang batas waktu bagi Tergugat untuk melunasi atau membayar lunas harga tanah yang diperjanjikan pada bukti P-1, P-2, dan P- 3;". "Menimbang, bahwa selanjutnya baik dalam uraian gugatan maupun pada bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-1 sampai dengan P-11, ternyata tidak terbukti adanya suatu tindakan peringatan / somasi Penggugat secara lisan (dibuktikan dengan saksi-saksi) atau tertulis kepada Tergugat tentang adanya tindakan Tergugat yang belum melunasi sisa pembayaran jual beli tanah yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat, sehingga kepada Tergugat dapat dikategorikan *telah melakukan wanprestasi*, **sudah tepat dan benar** karena :
 - 3.1. Pasal 1238 KUH Perdata, mengatur: "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan Kekuatan dan penkatan sendiri. yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."
 - 3.2. Dari ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata tersebut, dapat dipahami

Halaman 11 dari 15 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2024/PT MKS



bahwa agar seseorang dapat dinyatakan wanprestasi atas Perjanjian yang tidak menentukan batas waktu pembayaran sebagaimana Perjanjian antara Pembanding dan Terbanding, haruslah berdasarkan Peringatan/Somasi.

4. Bahwa **Pertimbangan Hukum** Judex Factie **Pengadilan Negeri Makassar halaman 9** yang berbunyi : Menimbang, bahwa oleh karena tidak terbukti adanya suatu peringatan / somasi dari Penggugat kepada Tergugat tentang adanya ingkar janji (wanprestasi) dalam arti belum melunasi sisa pembayaran harga jual beli tanah yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat pada bukti P-1, P-2, dan P-3, sebab dalam bukti P-1, P-2, dan P-3 tidak disebutkan atau diperjanjikan tentang sampai kapan batas pelunasan/pembayaran harga jual beli tanah sesuai dengan bukti P-1, P-2, dan P-3 tersebut, maka dengan demikian tuntutan atau gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai gugatan yang premature,” **menurut Tergugat/Terbanding kurang tepat**, karena :
- 4.1. Gugatan Premature ialah Gugatan yang diajukan sebelum waktu yang ditentukan dalam perjanjian lewat, sedangkan Perjanjian antara Terbanding dengan Pembanding tidak ditentukan atau tidak ada klausul mengenai batas waktu pembayaran/Pelunasan;
 - 4.2. Penggugat/Pembanding tidak mampu membuktikan bahwa Tergugat/Terbanding telah melakukan wanprestasi. Hal mana Berdasarkan Doktrin Hukum sebagaimana dikemukakan M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata halaman 812 Cetakan Keenambelas, tahun 2016, menjelaskan : “Apabila Penggugat tidak mampu mengajukan alat bukti yang cukup memenuhi batas minimal pembuktian atau tergugat mengajukan bukti lawan yang melumpuhkan atau menyingkirkan eksistensi dan nilai kekuatan pembuktian yang diajukan penggugat maka secara teknis yustisial, penggugat dianggap tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya. Akibat hukum yang harus ditanggungnya atas kegagalan membuktikan dalil gugatan, gugatannya mesti ditolak seluruhnya. Dengan demikian amar putusan mesti dijatuhkan : Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya.
 - 4.3. Bahwa oleh karena Penggugat/Pembanding tidak berhasil membuktikan Tergugat/Terbanding melakukan perbuatan wanprestasi, maka terhadap gugatan Penggugat seharusnya

Halaman 12 dari 15 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2024/PT MKS



ditolak bukan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Berdasarkan seluruh uraian di atas. Terbanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Makassar melalui Majelis Hakim Tinggi kiranya berkenan menjatuhkan putusan dengan amar, sebagai berikut :

PR1MAIR :

- Menerima Kontra Memori Banding Terbanding untuk seluruhnya;
- Memperbaiki Amar Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 244/Pdt.G/2023/PN.Mks tanggal 28 November 2023, sehingga amar Putusan selengkapnya berbunyi:
 1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 28 Nopember 2023 Nomor 244/Pdt.G/2023/PN. Mks, Memori Banding Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding Terbanding semula Tergugat, maka terhadap permohonan upaya hukum banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempelajari dan mencermati berkas perkara yang memuat berita acara persidangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, bukti – bukti surat dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 28 Nopember 2023 Nomor 244/Pdt.G/2023/PN Mks, Memori Banding Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa keberatan Pembanding semula Penggugat terhadap Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana telah diuraikan dalam Memori Banding pada intinya telah dipertimbangkan seluruhnya dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dimana menurut Majelis Hakim Tingkat Banding memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat hanyalah merupakan ulangan dari gugatan Penggugat sekarang Pembanding, sehingga oleh karenanya dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang pada pokoknya menyatakan

Halaman 13 dari 15 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2024/PT MKS



bahwa gugatan Penggugat sekarang Pembanding adalah dapat dikategorikan sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) dan premature dengan demikian gugatan Penggugat sekarang Pembanding dapat dikategorikan sebagai gugatan yang mengandung cacat Yuridis Formil, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima dan oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima maka pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dengan demikian apa yang telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusan perkara Aquo tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding untuk dijadikan pertimbangan dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan diatas, maka menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar terhadap memori banding dari Pembanding semula Penggugat maupun Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat sepanjang mengenai pendapat tentang amar putusan yang seharusnya gugatan Penggugat ditolak bukan tidak dapat diterima tersebut tidak beralasan hukum dikarenakan Majelis Hakim Tingkat Pertama belum sampai memeriksa tentang pokok perkaranya, sehingga patut untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri sehingga Putusan Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 28 Nopember 2023 Nomor 244/Pdt.G/2023/PN Mks, dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat dipihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada pihak Pembanding semula Penggugat ;

Memperhatikan *Stb. 1927-227* tentang *Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura.)* dan ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 28 Nopember 2023 Nomor 244/Pdt.G/2023/PN Mks. yang dimohonkan banding tersebut ;

Halaman 14 dari 15 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2024/PT MKS



- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari Rabu, tanggal 7 Pebruari 2024, oleh kami **TEGUH SRI RAHARDJO, SH. MHum** , Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Makassar selaku Hakim Ketua Majelis, **SYAMSUL EDY, SH. M.Hum** dan **BUDHY HERTANTYO, S.H. M.H** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Makassar masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar, tanggal 25 Januari 2024 Nomor 48/PDT/2024/PT MKS, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 26 Pebruari 2024 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta **dibantu oleh SURHATTA, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Makassar tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis

Ttd.

Ttd.

SYAMSUL EDY, S.H., M.Hum.

TEGUH SRI RAHARDJO, S.H., M.Hum.

Ttd.

BUDHY HERTANTYO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

SURHATTA, S.H.

Perincian biaya perkara:

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. Redaksi | Rp. 10.000 ,- |
| 2. Meterai | Rp. 10.000 ;- |
| 3. Pemberkasan | Rp. <u>130.000</u> ,- |
| J U M L A H | Rp.150.000 ,- (seratus lima puluh ribu rupiah) |

Halaman 15 dari 15 halaman Putusan Nomor 48/PDT/2024/PT MKS