



PUTUSAN

Nomor 469 / PDT / 2018 / PT MKS.

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “**

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada Pengadilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini, didalam perkara antara :

**H. Taupan Ansar Nur**, Jenis kelamin laki-laki, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, alamat di Bukit Villa Blok A No.7, Panakkukang, Kota Makassar dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama Nanang, S.H., dan/atau Para Legal pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “*Nanang, SH & Rekan*”, berkedudukan di Makassar, Jalan Bontoduri IV, Nomor 31, Kelurahan Parang Tambung, Kecamatan Tamalate, berdasarkan surat kuasa tanggal 30 Oktober 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 02 November 2017, No.1017/PDT/2017/UB, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula TERGUGAT;**

**LAWAN**

**Muh. Nur Najmul**, Tempat/Tanggal Lahir, Makassar, 26 Pebruari 1977, jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, status kawin, kewarganegaraan Indonesia Pekerjaan Direktur Utama PT. Mariso Indo Land Makassar, Pendidikan Terakhir S1, Alamat Jalan Sunu Kompleks Perumahan UNHAS Blok K No.10, Makassar, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama M. Rum Saleh,S.H., Advokat/Penasehat Hukum yang beralamat di Jalan Kumala 2 di Perumahan Kumala Asri Blok E, No.7, Makassar, berdasarkan surat kuasa tanggal 14 September 2017 yang terdaftar di

Hal. 1 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 18  
September 2017, No.837/PDT/2017/UB, Selanjutnya disebut  
sebagai **TERBANDING semula PENGGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 3 Desember 2018 Nomor : 469/PDT/2018/PT MKS. tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;
2. Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 5 Desember 2018 Nomor : 469/PDT/2018/PT MKS. tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;
3. Berkas perkara dan surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menerima dan mengutip keadaan – keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 28 Juni 2018, Nomor : 285/Pdt.G/2017/PN Mks, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah lalai/tidak mau membayar tanah milik Penggugat sesuai putusan Pengadilan Negeri Makassar nomor 185/pdt.G/2016/PN.MKS, tanggal 4 januari 2016 dan sangat merugikan Penggugat, justru itu perbuatan Tergugat tersebut adalah termasuk perbuatan melawan hukum dan atau melawan haknya Penggugat.

Hal. 2 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat wajib membayar tanah milik Penggugat seluas 23.216 m<sup>2</sup> X Rp.7.000.000 (tujuh juta rupiah) permeter persegi = Rp.162.512.000.000 (seratus enam puluh dua miliar lima ratus dua belas juta rupiah), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20019 Kelurahan Panambungan, dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak perkara ini diputuskan Oleh Pengadilan Negeri Makassar dan harganya tersebut dipotong hutang pokok Penggugat di tambah bunga sebesar = Rp.162.512.000.000 - Rp.94.064.172.500 = Rp.68.447.827.500 (Enam puluh delapan miliar empat ratus empat puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).
4. Menyatakan menurut hukum, menetapkan memerintahkan pada Tergugat untuk membayar pada Penggugat sisa harga tanah Penggugat tersebut diatas sebesar Rp.68.447.827.500 (Enam puluh delapan miliar empat ratus empat puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) secara tunai dan lunas.
5. Menyatakan menurut hukum, jika Tergugat tidak dapat membayar harga tanah Penggugat seluas 23.216 m<sup>2</sup> sertifikat hak guna bangunan nomor 20019/kelurahan Panambungan tersebut diatas dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak perkara ini diputuskan Oleh Pengadilan Negeri Makassar, maka menetapkan Penggugat dapat menjual sendiri tanah tersebut dan sebahagian harganya untuk membayar lunas hutang pokok tambah bunga = sebesar Rp.94.064.172.500 (Sembilan puluh empat miliar enam puluh empat juta seratus tujuh puluh dua ribu lima ratus rupiah) pada Tergugat secara tunai dan sekaligus.
6. Menyatakan menurut hukum memerintahkan pada Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat tanah milik Penggugat/tanah Hak Guna Bangunan Nomor 20019/Kelurahan Panambungan tanah seluas 23.216 m<sup>2</sup> surat ukur

Hal. 3 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



Nomor 00612/2013 tanggal 13 Maret 2013 pada Penggugat dengan tanpa syarat apapun ;

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014, adalah sah dan mengikat bagi Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi atas perjanjian-perjanjian yang dibuat bersama sebagaimana pada poin 2 petitum di atas;
4. Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memiliki kewajiban hutang Piutang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014 ;
5. Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat memiliki kewajiban pembayaran bunga sebesar 15% pertahun dari hutang pokok kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat atas Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014;
6. Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi Masih memiliki kewajiban pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sebagai berikut :  
  
Total hutang pokok ---: Rp.88.645.400.000,00 (delapan puluh delapan milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus ribu rupiah);



7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menandatangani Akta Jual Beli atas tanah sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20019/Kelurahan Panambungan seluas 23.216 m2 (Dua puluh tiga ribu dua ratus enam belas meter persegi) atas nama PT Mariso Indo Land Makassar, dan apabila Tergugat Rekonvensi/ Penggugat konvensi tidak mau menandatangani akta jual beli, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat mewakilinya;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20019/Kelurahan Panambungan seluas 23.216 m2 (Dua puluh tiga ribu dua ratus enam belas meter persegi) atas nama PT Mariso Indo Land Makassar kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dalam keadaan utuh dan sempurna, tanpa syarat apapun dan bila perlu bantuan Polisi atau aparat hukum lainnya, setelah dilakukan transaksi jual beli menurut ketentuan hukum yang berlaku;
9. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

**DALAM KONVENSI dan REKONVENSI.**

- Menghukum Tergugat Konvensi (Penggugat Rekonvensi) membayar biaya perkara sebesar Rp. 451.000,00 (Empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa surat permohonan banding Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 10 Juli 2018 telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 28 Juni 2018, Nomor : 285/Pdt.G/2017/PN Mks, permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan sepatutnya berdasarkan risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 10 September 2018 ;

Hal. 5 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



Menimbang, bahwa atas permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat mengajukan memori banding tertanggal 18 September 2018, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama berdasarkan risalah pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 25 Oktober 2018 dengan alasan - alasan sebagai berikut :

**KEBERATAN DALAM KONVENSI :**

Bahwa keseluruhan pertimbangan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar sebagaimana yang tertuang dalam pertimbangan dalam konvensi tersebut, adalah pertimbangan yang tidak didasarkan pada fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan serta bertentangan dengan hukum;

Adapun kekeliruan *Judex Factie* dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Terbanding adalah *prematur* karena didasarkan pada suatu hal atau keadaan yang belum terjadi

Bahwa munculnya perkara ini adalah dilandasi pada adanya perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Hj. Najamiah Muin selaku Direktur Utama dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT MARISO INDO LAND MAKASSAR *in casu* Terbanding, yang telah meminjam berupa uang tunai kepada Pembanding, dengan jaminan berupa tanah seluas 23.216 m<sup>2</sup> (Dua puluh tiga ribu dua ratus enam belas meter persegi) SHM No.20019/Kel. Pannambungan atas nama PT Mariso Indo Land yang terletak di Kelurahan Pannambungan, Kecamatan Mariso Kota Makassar. Perjanjian-perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :

- Akta Perjanjian Hutang Piutang No.29 tanggal 17 Pebruari 2014, sebesar Rp. 23.125.600.000,00 (Dua puluh tiga milyar seratus dua puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) (bukti TK/PR-1);



- Akta Perjanjian Hutang Piutang No.10 tanggal 6 Mei 2014, sebesar Rp. 19.625.600.000,00 (Sembilan belas milyar enam ratus dua puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) (bukti TK/PR-2);
- Akta Perjanjian Hutang Piutang No.47 tanggal 22 Mei 2014, sebesar Rp. 36.251.000.000,00 (Tiga puluh enam milyar dua ratus lima puluh satu juta rupiah) (bukti TK/PR-3); dan
- Akta Perjanjian Hutang Piutang No.18 tanggal 13 Juni 2014, sebesar Rp. 9.643.200.000,00 (Sembilan milyar enam ratus empat puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) (bukti TK/PR-4).

Bahwa hingga hutang-hutang tersebut jatuh tempo pengembaliannya berdasarkan perjanjian-perjanjian tersebut diatas, ternyata Terbanding tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan hutang-hutangnya tersebut kepada Pemanding, sehingga Pemanding mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Makassar untuk memaksa Terbanding membayar hutang-hutangnya tersebut dan Pengadilan Negeri Makassar telah memutus berdasarkan Putusan No. 185/Pdt.G/2016/PN.Mks tanggal 4 Januari 2016 yang telah menghukum Terbanding untuk membayar hutangnya kepada Pemanding disertai bunga sebesar 15 % pertahun. Putusan mana telah dikuatkan pula oleh Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 293/Pdt/2017/PT Mks. tanggal 2 Oktober 2017 dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Bahwa jika mengacu pada perjanjian-perjanjian, berupa Akta Perjanjian Hutang Piutang No.29 tanggal 17 Pebruari 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang No.10 tanggal 6 Mei 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang No.47 tanggal 22 Mei 2014, dan Akta Perjanjian Hutang Piutang No.18 tanggal 13 Juni 2014, yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 185/Pdt.G/2016/PN.Mks tanggal 4 Januari 2016 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 293/Pdt/2017/PT Mks. tanggal 2 Oktober 2017, maka terbukti

Hal. 7 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



Terbanding memiliki hutang kepada Pemanding sebesar Rp.88.645.400.000,00

(delapan puluh delapan milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) ditambah bunga sebesar 15 % Tahunan.

Bahwa dalam Akta Perjanjian Hutang Piutang No.29 tanggal 17 Pebruari 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang No.10 tanggal 6 Mei 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang No.47 tanggal 22 Mei 2014, dan Akta Perjanjian Hutang Piutang No.18 tanggal 13 Juni 2014, pada pasal 1 (satu) dinyatakan "... Apabila dalam jangka waktu tersebut Pihak Kedua/ Peminjam tidak mengembalikan dana pinjaman tersebut, maka tanah yang menjadi jaminan dari hutang **akan** dibeli oleh Pihak Kesatu/ Pemilik uang.." dan dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 185/Pdt.G/2016/PN.Mks tanggal 4 Januari 2016 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 293/Pdt/2017/PT Mks. tanggal 2 Oktober 2017, pada point 4 (empat), yang pada intinya menyatakan "Bahwa Tergugat **berhak** untuk membeli tanah".

Bahwa kata "**akan**" yang terdapat dalam Akta Perjanjian Hutang Piutang No.29 tanggal 17 Pebruari 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang No.10 tanggal 6 Mei 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang No.47 tanggal 22 Mei 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang No.18 tanggal 13 Juni 2014 dan kata "**berhak**" yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 185/Pdt.G/2016/PN.Mks tanggal 4 Januari 2016 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 293/Pdt/2017/PT Mks. tanggal 2 Oktober 2017 tidak bermakna "**wajib**" bagi Pemanding untuk membeli tanah milik Terbanding yang menjadi jaminan hutang-piutang antara Terbanding dengan Pemanding, sehingga kata "**akan**" dan kata "**berhak**" mengandung arti "sesuatu yang membutuhkan tindak lanjut", yakni tindak lanjut proses jual beli, berupa



pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli dan tindak lanjut proses Balik Nama atas sertifikat tanah tersebut dari Terbanding kepada Pemanding.

Bahwa proses jual beli atas tanah dimaksud antara Terbanding dengan Pemanding belum dilaksanakan dan bahkan belum dibicarakan, sehingga jika hendak dilakukan jual beli atas tanah dimaksud maka Pemanding selaku Pembeli belum atau tidak memiliki kewajiban untuk membayar tanah tersebut kepada Terbanding karena belum terjadi jual beli di antara keduanya.

Bahwa jika mengacu pada point 5 (lima) amar putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/Pdt.G/2016/PN.Mks tanggal 4 Januari 2016 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 293/Pdt/2017/PT Mks. tanggal 2 Oktober 2017 yang menyatakan bahwa "*.... dan apabila Tergugat tidak mau menandatangani Akta Jual Beli, maka Penggugat dapat mewakilinya*". Dengan mengacu pada hal tersebut, pada dasarnya telah memberi kewenangan kepada Pemanding untuk melakukan balik nama atas tanah yang menjadi obyek jaminan tersebut, maka Pemanding dapat saja melakukan balik nama atau pengalihan hak atas tanah tersebut, baik untuk dan atas nama Pemanding maupun untuk dan atas nama pihak lain. Akan tetapi sebelum hal tersebut dilakukan oleh Pemanding maka Terbanding terlebih dahulu mencegah proses balik nama tersebut dengan bersurat kepada Kepala Kantor BPN Kota Makassar (vide Bukti P.3), sehingga pengalihan hak atas tanah obyek jaminan tidak dapat dilakukan, yang sesungguhnya jika balik nama atau jika pengalihan hak atas tanah obyek jaminan telah dilakukan oleh Pemanding, maka barulah muncul kewajiban hukum bagi Pemanding untuk membayar sisa harga tanah Terbanding setelah dipotong hutang-hutang Terbanding kepada Pemanding.

Bahwa demikian pula jika mengacu pada point 7 (tujuh) amar putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/Pdt.G/2016/PN.Mks tanggal 4 Januari

Hal. 9 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



2016 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 293/Pdt/2017/PT Mks. tanggal 2 Oktober 2017, yang menyatakan “*Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah...*”, sampai dengan saat ini, pengosongan dan penyerahan tanah dimaksud tidak dilakukan oleh Terbanding, maka dengan demikian Terbanding belum memenuhi isi putusan pengadilan tersebut.

Bahwa dengan berdasarkan pada hal-hal tersebut, maka gugatan Terbanding adalah *prematur* sebab didasarkan pada keadaan yang belum terjadi karena belum dilakukannya jual beli atau belum dilakukannya pengalihan hak atas obyek jaminan kepada Pembanding atau pihak lain, yang diakibatkan karena perbuatan Terbanding yang tidak mau menandatangani Akta Jual Beli dan justru Terbanding telah mencegah pengalihan hak melalui suratnya yang ditujukan kepada Kepala Kantor BPN Kota Makassar (vide Bukti P.3), demikian pula belum dikosongkan dan diserahkan tanah yang menjadi obyek jaminan kepada Pembanding, sehingga dengan demikian gugatan Terbanding didasarkan pada suatu keadaan yang belum terjadi, harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, dan oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Makassar yang dimohonkan banding tersebut harus pula dibatalkan.

2. Bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar telah keliru dalam memaknai pokok perkara serta keliru dalam mempertimbangkan alat bukti

Bahwa kekeliruan atau ketidakpahaman dan/ atau ketidakadilan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara ini dapat dilihat pada pertimbangannya sebagai berikut :

Pada halaman 54 alinea terakhir, yang berbunyi :

“Menimbang bahwa tergugat telah mengajukan bukti-bukti dimana dari bukti bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu TK/PR.1 sampai dengan TK/PR.9



Majelis menilai bahwa tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat telah melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Makassar sesuai dengan bukti P.1 yang sama dengan bukti TK/PR.8 berupa Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/Pdt.G/2016/PN.MKS tanggal 4 Januari 2016, sampai tingkat Banding dan telah berkekuatan hukum tetap bukti P.2 yang sama dengan bukti TK/PR.9”;

Pada halaman 55 alinea ke-2, yang berbunyi :

“Menimbang bahwa dari pertimbangan tersebut Majelis menilai bahwa Tergugat telah lalai/tidak mau membayar tanah milik Penggugat sesuai putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/Pdt.G/2016/PN.Mks tanggal 4 Januari 2016, dan sangat merugikan Penggugat, perbuatan Tergugat tersebut adalah termasuk perbuatan melawan hukum dan atau melawan haknya Penggugat dengan demikian maka mengenai tuntutan Penggugat dalam petitum 2 beralasan hukum untuk dikabulkan”;

Bahwa pertimbangan tersebut, adalah pertimbangan keliru dan tidak didasarkan pada bukti-bukti dan pada fakta-fakta hukum serta merupakan tindakan pemutarbalikkan fakta-fakta hukum yang dimaksudkan untuk memenangkan Terbanding dalam perkara ini, karena tidak terdapat dalam amar putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/Pdt.G/2016/PN.Mks tanggal 4 Januari 2016 yang menghukum Pemanding untuk membayar harga tanah Terbanding, akan tetapi justru sebaliknya berdasarkan amar putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/Pdt.G/2016/PN.Mks tanggal 4 Januari 2016 justru Terbanding yang memiliki hutang kepada Pemanding, yang didasarkan pada Bukti TK/PR-1, Bukti TK/PR-2, Bukti TK/PR-3 Bukti TK/PR-4, karenanya Terbanding memiliki kewajiban untuk membayar hutangnya kepada Pemanding ditambah bunga 15% pertahun, bukan sebaliknya, seakan-akan



Pembanding memiliki hutang atas harga tanah milik Terbanding dan Pembanding lalai membayar harga tanah Terbanding.

Bahwa dalam amar putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/Pdt.G/2016/PN.Mks tanggal 4 Januari 2016, Terbanding telah dihukum untuk menandatangani Akta Jual Beli dan Terbanding dihukum pula untuk membayar hutang dengan bunga serta dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Pembanding tanah yang menjadi obyek jaminan, akan tetapi tidak satupun dari amar putusan pengadilan tersebut yang dilaksanakan oleh Terbanding. Akan tetapi tindakan Terbanding yang tidak melaksanakan amar putusan pengadilan yang telah *inkracth* tersebut sama sekali tidak diungkap namun justru ditutupi dan tidak dijadikan pertimbangan oleh *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar.

Bahwa yang terjadi antara Terbanding dengan Pembanding adalah hutang piutang murni dengan jaminan berupa tanah seluas 23.216 m<sup>2</sup> (dua puluh tiga ribu dua ratus enam belas meter persegi) SHM No.20019/Kel. Pannambungan atas nama PT Mariso Indo Land yang terletak di Kelurahan Pannambungan, Kecamatan Mariso Kota Makassar, dimana Terbanding telah berhutang kepada Pembanding yang hingga saat ini tidak dibayar oleh Terbanding, bukan jual beli tanah yang menimbulkan kewajiban bagi Pembanding untuk membayar harga tanah Terbanding, karena baik dalam Bukti TK/PR-.1, Bukti TK/PR-.2, Bukti TK/PR-.3 Bukti TK/PR-.4 maupun dalam Bukti P.1 = Bukti TK/PR.8 tidak terdapat *klausula* atau ketentuan yang mengatur kewajiban Pembanding membayar harga tanah Terbanding, akan tetapi yang ada adalah kewajiban Terbanding membayar hutang ditambah bunga 15 % pertahun kepada Pembanding serta kewajiban untuk menandatangani Akta Jual Beli dan mengosongkan serta menyerahkan tanah obyek perjanjian kepada Pembanding. Bahwa karena tidak terdapat kewajiban bagi Pembanding dalam

Hal. 12 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



membayar harga tanah Terbanding, maka pertimbangan *Judex Factie* yang menyatakan Pemanding telah lalai/tidak mau membayar tanah milik Terbanding dan menyatakan Pemanding telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah pertimbangan yang tidak berdasar hukum yang dibuat oleh *Judex Factie* hanya semata-mata untuk memenangkan Terbanding, karenanya putusan yang pertimbangannya tidak didasarkan pada fakta hukum harus dibatalkan.

3. *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar memutus perkara tidak berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan tidak didasarkan pada bukti-bukti yang ada

Bahwa berdasarkan Bukti TK/PR-1, Bukti TK/PR-2, Bukti TK/PR-3 Bukti TK/PR-4, terbukti bahwa Terbanding telah berhutang kepada Pemanding, sebesar Rp.88.645.400.000,00 (delapan puluh delapan milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) yang kemudian berdasarkan Bukti TK/PR-8 berupa Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.185/Pdt.G/2016/PN.Mks tanggal 04 Januari 2017 dan Bukti TK/PR-9 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.293/PDT/2017/PT Mks tanggal 2 Oktober 2017 yang telah *inkracht* tersebut, Terbanding juga telah dihukum untuk membayar bunga sebesar 15 % pertahun atau 1,25 % perbulan. Selain itu Terbanding juga memiliki hutang berupa pengembalian uang pinjaman sementara sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) (Bukti TK/PR-6 dan Bukti TK/PR-7) dan *Fee* Penjualan Tanah sebesar Rp.13.929.600.000,00 (tiga belas milyar sembilan ratus dua puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) (Bukti TK/PR-5).

Bahwa *Judex Factie* telah keliru karena sama sekali tidak mempertimbangkan dalam putusannya kewajiban Terbanding untuk membayar hutang berdasarkan

Hal. 13 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



Akta Perjanjian Hutang Piutang No. 29 tanggal 17 Pebruari 2014 sebesar Rp. 23.125.600.000,00 (dua puluh tiga milyar seratus dua puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) (bukti TK/PR-1) dan bunga sebagaimana dimaksud dalam Bukti TK/PR-8 dan Bukti TK/PR-9. *Judex Factie* secara sepihak justru mengabulkan gugatan Terbanding dan menghukum Pemanding untuk membayar harga tanah kepada Terbanding sebesar Rp. 68.447.827.500,00 (Enam puluh delapan milyar empat ratus empat puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh tujuh ribu rupiah) tanpa memperhitungkan hutang Terbanding berdasarkan Akta Perjanjian Hutang Piutang No. 29 tanggal 17 Pebruari 2014 sebesar Rp. 23.125.600.000,00 (Dua puluh tiga milyar seratus dua puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) (bukti TK/PR-1) serta kewajiban Terbanding untuk membayar bunga kepada Pemanding. Selain *Judex Factie* juga tidak mempertimbangkan pembayaran pengembalian uang Pemanding yang dipinjam oleh Terbanding sebesar Rp.1.000.000.000,- (vide Bukti TK/PR-6 dan Bukti TK/PR-7) dan fee penjualan yang berhak diterima oleh Pemanding sebesar Rp. Rp.13.929.600.000,00 (Tiga belas milyar sembilan ratus dua puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) (vide Bukti TK/PR-5).

Bahwa karena *Judex Factie* memutus perkara ini tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum serta keseluruhan hal yang melingkupi perkara ini maka berdasar hukum jika putusan yang demikian dinyatakan batal demi hukum.

4. Amar Putusan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar non-executable karena saling bertentangan antara amar dalam Konvensi dan amar dalam rekonvensi

Bahwa salah satu amar putusan *Judex Factie* dalam konvensi angka 6 menyatakan, "Menyatakan menurut hukum memerintahkan pada Tergugat untuk



menyerahkan Sertifikat tanah milik Penggugat/tanah Hak Guna Bangunan Nomor 20019/Kelurahan Panambungan tanah seluas 23.216 m<sup>2</sup> surat ukur nomor 00612/2013 tanggal 13 maret 2013 pada Penggugat dengan tanpa syarat apapun". Sedangkan dalam amar putusan rekonsensi angka 8, *judex factie* justru memutus sebagai berikut:

"Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20019/Kelurahan Panambungan seluas 23.216 m<sup>2</sup> (dua puluh tiga ribu dua ratus enam belas meter persegi) atas nama PT Mariso Indo Land Makassar kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi dalam keadaan utuh dan sempurna, tanpa syarat apapun dan bila perlu bantuan Polisi atau aparat hukum lainnya, setelah dilakukan transaksi jual beli menurut ketentuan hukum yang berlaku."

Bahwa kedua amar tersebut jelas merupakan amar putusan yang saling bertentangan, mengingat di satu sisi, *Judex Factie* memerintahkan Pembanding untuk menyerahkan sertipikat atas objek sengketa kepada Terbanding, namun di sisi lain *Judex Factie* memerintahkan Terbanding untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Pembanding. Putusan *Judex Factie* ini jelas tidak memberikan kepastian hukum, khususnya terkait dengan status kepemilikan serta penguasaan atas objek sengketa. Bahwa oleh karena putusan *judex factie* tidak dapat dilaksanakan atau *non-executable*, maka berdasar hukum jika putusan yang demikian dinyatakan batal demi hukum.

#### **KEBERATAN DALAM REKONVENSIS**

Bahwa pertimbangan *Judex Factie* sebagaimana tertuang dalam pertimbangannya Dalam Rekonsensi, menurut Pembanding sebahagiannya telah dipertimbangkan secara tepat dan benar menurut hukum, karenanya terhadap pertimbangan yang

Hal. 15 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



menurut Pembanding telah tepat dan benar tersebut dalam Memori Banding ini tidak lagi dipersoalkan dan diterima oleh Pembanding. Akan tetapi pertimbangan *Judex Factie* yang keliru dan tidak berdasarkan hukum akan menjadi uraian keberatan dalam Memori Banding ini, adapun pertimbangan *Judex Factie* yang keliru dan tidak sesuai dengan hukum tersebut dapat kami uraikan sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar dalam memutus perkara ini tidak sesuai antara pertimbangan dengan amar putusannya, karenanya harus dibatalkan untuk diperbaiki :

Bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar mempertimbangkan dalam pertimbangan putusannya semua Akta Hutang Piutang yang dibuat oleh Pembanding dengan Terbanding dan menyatakan bahwa Terbanding telah wanprestasi atas pembayaran hutang-hutang tersebut. Hal ini dapat dilihat pada pertimbangannya pada halaman 96 aline ke-3, yang berbunyi:

“Menimbang bahwa dengan terbuktinya bahwa tergugat rekonvensi mempunyai utang kepada Penggugat Rekonvensi dan tergugat rekonvensi telah dinyatakan wanprestasi atas perjanjian dalam Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014 dibuat oleh Syahrir Madeali, S.H., Notaris di Makassar yang mana akta tersebut masih terkait dan menjadi kesatuan dengan Akta Perjanjian Hutang Piutang, No.10 tertanggal 6 Mei 2014, bukti TK/PR 3 berupa Pengakuan Hutang Piutang, No.47. tertanggal 22 Mei 2014, dan bukti TK/PR 4 berupa Perjanjian Hutang Piutang, No.18, tertanggal 13 Juni 2014, dan akta perjanjian tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Makassar sampai tingkat Pengadilan Tinggi Makassar dan telah berkekuatan hukum tetap yang mana putusan tersebut belum dilaksanakan”;

Pada alinea ke-4 *Judex Factie* mempertegas dengan pertimbangan yang berbunyi sebagai berikut :

Hal. 16 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



“Menimbang bahwa terkait dengan hal tersebut diatas dihubungkan dengan tuntutan Penggugat Rekonvensi dalam petitum 4 yang menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memiliki kewajiban hutang piutang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 10, tanggal 06 Mei 2014, Akta Pengakuan Hutang Piutang, Nomor 47, tanggal 22 Mei 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 18, tanggal 13 Juni 2014, sebesar Rp. 88.645.400.000,00 (delapan puluh delapan milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) oleh karena menurut hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang dibuat bersama sebagaimana dalam petitum 3 yang telah dikabulkan maka dengan sendirinya petitum 4 harus pula dikabulkan”;

Bahwa dengan dinyatakannya Terbanding telah wanprestasi atas ke-4 (empat) Akta Pengakuan Hutang tersebut (Bukti TK/PR-1, Bukti TK/PR-2, Bukti TK/PR-3 Bukti TK/PR-4) dan dikabulkannya petitum nomor 4 dari gugatan Rekonvensi Pembanding sebagaimana pertimbangan tersebut di atas, maka seyogyanya bunyi petitum nomor 4 dalam amar putusan harus sesuai pula dengan bunyi petitum nomor 4 dari gugatan Rekonvensi Pembanding, yang berbunyi :

*“Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memiliki kewajiban hutang piutang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 10 tanggal 06 Mei 2014, Akta Pengakuan Hutang Piutang Nomor 47 tanggal 22 Mei 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 18 tanggal 13 Juni 2014, sebesar Rp.88.645.400.000,00 (delapan puluh delapan milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus ribu rupiah)”;*

Hal. 17 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



Namun walaupun gugatan rekonvensi Pembanding dikabulkan akan tetapi dalam amar putusan Pengadilan Negeri Makassar yang dimohonkan banding ini pada point nomor 4, ternyata tidak mencantumkan semua yang dimohonkan Pembanding dalam gugatan rekovensinya, sebagaimana amar putusannya pada point 4 yang berbunyi :

“Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memiliki kewajiban hutang piutang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014;

Bahwa dengan tidak dimasukkannya atau dicantumkannya dalam petitum tersebut, kesemua akta-akta pengakuan hutang piutang sebagaimana permohonan dalam petitum nomor 4 gugatan Rekonvensi Pembanding, maka selain pertimbangan *Judex Factie* inkonsistensi juga menjadi multi tafsir karena dapat menimbulkan penafsiran bahwa antara hutang sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014 dengan Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 10 tanggal 06 Mei 2014 dan Akta Pengakuan Hutang Piutang Nomor 47 tanggal 22 Mei 2014 serta Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 18 tanggal 13 Juni 2014 bukan satu kesatuan dan dapat dipisahkan antara satu dengan yang lainnya, yang sesungguhnya berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan hutang-hutang Terbanding tersebut adalah satu kesatuan antara satu dengan yang lainnya karena memiliki jaminan yang sama yakni berupa tanah seluas 23.216 m2 (dua puluh tiga ribu dua ratus enam belas meter persegi) SHM No.20019/Kel. Pannambungan atas nama PT Mariso Indo Land yang terletak di Kelurahan Pannambungan, Kecamatan Mariso Kota Makassar, sehingga dengan kekeliruan tersebut maka berdasarkan hukum jika *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Makassar memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Makassar

Hal. 18 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



dengan memasukkan semua hutang-hutang Terbanding berdasarkan akta-akta pengakuan hutang dalam putusan sebagaimana yang dimohonkan oleh Pemanding pada petitum nomor 4 dalam gugatan rekovensinya

2. Bahwa *Judex Factie* keliru dalam pertimbangannya menyangkut penyebutan jumlah bunga atau nilai riil bunga dalam putusannya

Bahwa kekeliruan pertimbangan *Judex Factie* tersebut dapat dilihat pada halaman 97 alinea terakhir dan pada halaman 98 alinea ke-2 dan 3, yang berbunyi :

“Menimbang bahwa oleh karena besarnya nilai bunga telah dikabulkan maka mengenai tuntutan Penggugat Rekonvensi mengenai penghitungan batas/jangka waktu pembayaran/pelunasan nilai bunga Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena nilai bunga dalam Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 10 tanggal 06 Mei 2014, Akta Pengakuan Hutang Piutang Nomor 47 tanggal 22 Mei 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 18 tanggal 13 Juni 2014, telah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan dimana perjanjian-perjanjian tersebut menjadi satu kesatuan dengan Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014, maka sangat patut dan adil perhitungan pembayaran bunga terhitung sejak Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi kewajibannya sampai Tergugat Rekonvensi melunasi hutangnya dengan demikian menolak gugatan Penggugat Rekonvensi pada petitum 5 pada poin yang menyatakan terhitung sampai dengan dengan diajukan jawaban dan gugatan rekonvensi”;

“Menimbang, bahwa dalam hal ini perlu ditegaskan bahwa jika harga tanah yang menjadi objek jaminan (tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20019/Kelurahan Panambungan, Surat Ukur Nomor : 00612 / 2013) yang nantiya akan dibeli oleh penggugat rekonvensi harganya melebihi kewajiban

Hal. 19 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



atau utang yang harus dibayar oleh tergugat rekonsensi kepada penggugat rekonsensi yang besarnya sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, maka penggugat harus mengembalikan sisa harga tanah tersebut kepada tergugat rekonsensi”;

“Menimbang bahwa mengenai Tergugat Rekonsensi/Penggugat konvensi memiliki kewajiban pembayaran bunga sebesar 15% pertahun dari hutang pokok kepada Penggugat Rekonsensi/ Tergugat konvensi atas Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 10, tanggal 06 Mei 2014, Akta Pengakuan Hutang Piutang Nomor 47, tanggal 22 Mei 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 18, tanggal 13 Juni 2014, terhitung sampai dengan diajukannya jawaban dan Gugatan Rekonsensi ini sebesar 49.386.594.904,- (empat puluh sembilan milyar tiga ratus delapan puluh enam juta lima ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus empat rupiah) mengenai hal tersebut oleh karena tuntutan kewajiban pembayaran bunga terhadap Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 10, tanggal 06 Mei 2014, Akta Pengakuan Hutang Piutang Nomor 47, tanggal 22 Mei 2014, dan Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 18, tanggal 13 Juni 2014 telah diputus oleh Pengadilan Negeri Makassar sampai tingkat Pengadilan Tinggi Makassar dan telah berkekuatan hukum tetap oleh karena itu Majelis Hakim dalam perkara a quo tidak lagi mempertimbangkan besarnya bunga terhadap Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 10, tanggal 06 Mei 2014, Akta Pengakuan Hutang Piutang Nomor 47, tanggal 22 Mei 2014, dan Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 18, tanggal 13 Juni 2014 tersebut maka sehubungan dengan pertimbangan tersebut di hubungkan dengan tuntutan Penggugat Rekonsensi pada petitum 5 khususnya mengenai jumlah nilai riil bunga yang harus dibayar oleh Tergugat rekonsensi yaitu sebesar 49.386.594.904,- (empat puluh sembilan milyar tiga ratus delapan puluh enam

Hal. 20 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



juta lima ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus empat rupiah), Majelis tidak sependapat karena penentuan atau perhitungan nilai jumlah bunga yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi sampai Tergugat rekonvensi melunasi hutangnya oleh karena itu tuntutan penggugat rekonvensi khususnya mengenai nilai riil bunga yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi yaitu sebesar 49.386.594.904,- (empat puluh sembilan milyar tiga ratus delapan puluh enam juta lima ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus empat rupiah), haruslah ditolak”;

Bahwa pertimbangan *Judex Factie* tersebut diatas keliru, karena pencantuman nilai bunga dalam amar putusan sangat diperlukan dalam perkara ini agar Terbanding dapat mengetahui nilai kewajiban hutang yang harus dibayar kepada Pemanding, khususnya pada saat perkara ini berproses pada pengadilan.

Bahwa nilai hutang dan bunga yang harus dibayar oleh Terbanding memiliki keterkaitan dengan sebidang tanah yang telah menjadi obyek jaminan dalam perjanjian-perjanjian hutang piutang antara Pemanding dengan Terbanding, dimana nilai atau jumlah hutang dan bunganya yang menjadi kewajiban Terbanding kepada Pemanding akan menjadi perhitungan dalam pembayaran tanah, walaupun perhitungan bunga sangat fleksibel dan berubah setiap waktunya karena mengikuti hari atau bulan keterlambatan pembayaran oleh Terbanding, namun sangat penting untuk menyebutkan jumlah hutang dan bunga secara riil dalam amar putusan tersebut, selama pencantuman nilai riil jumlah hutang dan bunga tersebut sesuai waktu berjalan.

Bahwa permohonan dalam petitum Pemanding pada point 5 dalam gugatan rekonvensinya sangat wajar dan berdasar hukum untuk dikabulkan karena menyebut atau mencantumkan bahwa nilai hutang yang dimohonkan tersebut

Hal. 21 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



adalah nilai pada posisi terakhir saat diajukannya Jawaban Gugatan dan Gugatan Rekonvensi oleh Pembanding dalam perkara ini.

Bahwa demikian halnya nilai hutang dan bunga yang menjadi kewajiban Terbanding dalam perkara ini pada saat diajukannya Memori Banding ini (perbulan September) telah mencapai sejumlah Rp.155.131.587.750,00 (*seratus lima puluh lima milyar seratus tiga puluh satu juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah*), dengan perincian sebagai berikut :

- Total Hutang Pokok ----- : Rp. 88.645.400.000,00
- Total Bunga ----- : Rp. 51.556.587.750,00
- Perhitungan Fee Penjualan Tanah ----- : Rp. 13.929.600.000,00
- Pengembalian Uang Pinjaman Sementara ---- : Rp. 1.000.000,000,00

Untuk hal tersebut maka pertimbangan yang keliru dari *Judex Factie* karena menolak pencantuman nilai hutang dan bunga harus dibatalkan serta berdasar hukum untuk diperbaiki oleh *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Makassar dengan mencantumkan nilai hutang berdasarkan Bukti TK/PR-1, Bukti TK/PR-2, Bukti TK/PR-3, Bukti TK/PR-4, Bukti TK/PR-5, serta Bukti TK/PR-6 dan Bukti TK/PR-7, sebagaimana dimohonkan oleh Pembanding dalam gugatan rekonvensinya.

3. Bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar telah keliru dalam mempertimbangkan fee penjualan atas tanah yang menjadi obyek jaminan dalam hutang piutang antara Pembanding dengan Terbanding :

Bahwa pertimbangan *judex factie* pada halaman 101 alinea ke-2, berbunyi :

“Menimbang bahwa mengenai tuntutan Penggugat Rekonvensi kewajiban pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terhadap fee penjualan sebesar Rp. 13.929.600.000,00 (tiga belas milyar sembilan ratus dua puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) dihubungkan dengan bukti TK/PR5 berupa fotokopi Surat Pernyataan atas nama Hj. Najamiah, tertanggal 6 Mei



2014, hal tersebut dapat dipenuhi apabila telah terjadi penjualan/transaksi namun pada kenyataannya sampai saat ini tidak bukti fakta yang menyatakan bahwa telah terjadi penjualan terhadap obyek sengketa oleh karena itu tuntutan petitum 6 pada poin fee penjualan haruslah ditolak”;

Bahwa kejelasan status hukum mengenai fee penjualan tanah sebagaimana dimaksud dalam Bukti TK/PR5, seharusnya mendapatkan tempat dalam perkara ini, karena memiliki keterkaitan dengan tanah yang telah menjadi obyek jaminan hutang piutang antara Pemanding dengan Terbanding dan yang menjadi pokok tuntutan oleh Terbanding sehingga menyebabkan munculnya perkara ini adalah harga tanah yang menurut Terbanding tidak dibayar oleh Pemanding, karena fee penjualan sebagaimana dimaksud Bukti TK/PR5 tersebut menyangkut tanah obyek jaminan hutang piutang, yang menurut Akta-akta Pengakuan Hutang Piutang (Bukti TK/PR-1, Bukti TK/PR-2, Bukti TK/PR-3, Bukti TK/PR-4) akan dibeli oleh Pemanding seharga Rp.7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) permeter dan berhak dibeli oleh Pemanding berdasarkan Bukti TK/PR-8 berupa Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.185/Pdt.G/2016/PN.Mks tanggal 04 Januari 2017 dan Bukti TK/PR-9 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.293/PDT/2017/PT Mks tanggal 2 Oktober 2017 yang telah inkraht tersebut, maka seharusnya fakta-fakta hukum tersebut dijadikan dasar oleh *Judex Factie* dalam memutus perkara ini khususnya menyangkut fee penjualan tersebut.

Bahwa dengan pencantuman tanah obyek jaminan berhak dibeli oleh Pemanding sebagaimana dimaksud dalam Bukti TK/PR-8 berupa Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.185/Pdt.G/2016/PN.Mks tanggal 04 Januari 2017 dan Bukti TK/PR-9 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.293/PDT/2017/PT Mks tanggal 2 Oktober 2017 yang telah *inkraht* tersebut, maka Pemanding berhak untuk membeli tanah obyek jaminan, sehingga cukup untuk menjadi dasar hukum bagi *Judex Factie* dalam mengabulkan gugatan

Hal. 23 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



Pembanding terkait fee penjualan tersebut, karena nilai fee yang diperoleh oleh Pembanding akan menjadi perhitungan dalam pembayaran harga tanah obyek jaminan milik Terbanding.

Bahwa karena Pembanding menjadi pihak satu-satunya yang akan atau berhak untuk membeli atas tanah obyek jaminan, maka dapat dipastikan bahwa yang akan membeli tanah obyek jaminan hutang piutang tersebut adalah Pembanding, karenanya berdasar hukum pula untuk mengabulkan gugatan Rekonvensi Pembanding menyangkut fee penjualan tanah obyek jaminan tersebut, sehingga dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Makassar yang tidak mengabulkan gugatan Pembanding menyangkut fee tersebut berdasar hukum untuk dibatalkan.

4. Bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar keliru dalam menerapkan hukum pembuktian dan keliru dalam menafsirkan alat bukti :

Bahwa pertimbangan *judex factie* pada halaman 101 alinea terakhir berbunyi :

“Menimbang bahwa mengenai tuntutan Penggugat Rekonvensi kewajiban pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terhadap Pengembalian uang Pinjaman sementara: Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dihubungkan dengan bukti TK/PR6 berupa fotocopi kwitansi dari H. Tauphan Anzar, uang sejumlah Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk pembayaran pinjaman sementara sesuai dengan perjanjian Syariah dengan bapak Topan tertanggal 3 Oktober 2014, dan bukti TK/PR 7 berupa fotocopi kwitansi dari H.Tauphan Anzar, uang sejumlah Rp. 500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah) untuk pembayaran pinjaman sementara Tahap II (untuk dinotariskan) sesuai perjanjian Syariah yang disepakati, tertanggal 7 Oktober 2014, mengenai hal ini oleh karena tuntutan tersebut tidak didukung dengan bukti-bukti yang lainnya maka tuntutan tersebut harus ditolak”;

Hal. 24 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



Bahwa berdasarkan Pasal 162 HIR dinyatakan bahwa alat bukti tertulis dalam perkara perdata dapat dibedakan menjadi :

1. Akta otentik : dibuat di depan pejabat publik;
2. Akta dibawah tangan : dibuat tidak didepan pejabat publik;
3. Bukti tertulis lainnya.

Lebih lanjut dalam Pasal 1867 KUHPperdata merumuskan agar bukti tulisan mempunyai kekuatan hukum, maka haruslah merupakan akta otentik atau akta di bawah tangan. Akta otentik yaitu akta atau keterangan yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, sedangkan akta di bawah tangan yaitu suatu akta atau keterangan yang dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak dengan atau tanpa perantara pejabat yang berwenang.

Selanjutnya Pasal 283 RBG/163 HIR, mengatur bahwa *"Barang siapa mendalilkan sesuatu hak atau mengemukakan sesuatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu"*.

Begitu pula dalam Yurisprudensi MARI No.50 K/Sip/1962, tanggal 7 Juli 1962 disebutkan kaidah hukum berikut:

*"Tentang bukti surat bukti surat yang tidak disangkal. Dengan tidak menggunakan alat pembuktian berupa saling tidak disangkalnya isi surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, Judex Factie tidak melakukan peradilan menurut cara yang diharuskan oleh undang-undang, maka putusannya harus dibatalkan"*;

selain itu, Yurisprudensi MARI No.1122 K/Sip/1971, tanggal 22 Oktober 1975 juga menyatakan bahwa:

*"Bukti surat kwitansi itu, tidaklah merupakan suatu ikatan sepihak dibawah tangan, oleh karena kwitansi itu tidak seluruhnya ditulis oleh Tergugat/Pembanding sendiri ataupun paling sedikit selain tanda tangan harus*

Hal. 25 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



ditulis dengan tangan Tergugat/Terbanding sendiri suatu persetujuannya yang memuat jumlah uang yang telah diterima”;

Bahwa Bukti TK/PR6 berupa kwitansi dari H. Tauphan Anzar, uang sejumlah Rp. 500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah) untuk pembayaran pinjaman sementara sesuai dengan perjanjian Syariah dengan bapak H. Tauphan Anzar Nur/Pembanding, tertanggal 3 Oktober 2014, dan bukti TK/PR 7 berupa kwitansi dari H.Tauphan Anzar, uang sejumlah Rp. 500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah) untuk pembayaran pinjaman sementara Tahap II (untuk dinotariskan) sesuai perjanjian Syariah yang disepakati, tertanggal 7 Oktober 2014, adalah bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, karena menyangkut bukti-bukti tersebut sama sekali tidak disangkal atau dibantah oleh Terbanding, karena Terbanding pada point 6 (enam) jawabannya Dalam Konvensi hanya berusaha mengelak dengan menyatakan bahwa *“Tergugat Rekonvensi tidak tahu menahu adanya pinjaman tersebut, karena kami Direktur PT MARISO INDO LAND MAKASSAR ini adalah Direktur Utama yang baru, sedangkan Direktur Utama yang lama Ibu Najamiah Muin telah wafat beberapa tahun lalu, dan beliau tidak memberikan wasiat tentang adanya pinjaman diatas”*; Sehingga secara *a-contrario*, dengan tidak dibantahnya hutang-hutang tersebut oleh Terbanding maka hal ini membuktikan bahwa hutang Terbanding yang diambil oleh Hj. Najamiah Muin pada saat itu, benar adanya.

Bahwa dengan tidak dibantahnya utang tersebut oleh Terbanding maka Bukti TK/PR6 dan Bukti TK/PR7 dapat dikategorikan sebagai akta di bawah tangan yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang tidak membutuhkan dukungan pembuktian dari bukti-bukti lain untuk menguatkannya, karenanya putusan *Judex Factie* yang menolak gugatan rekonvensi Pembanding dan mendasarkan pertimbangannya dengan menyatakan bahwa *“mengenai hal ini oleh karena tuntutan tersebut tidak didukung dengan bukti-bukti yang lainnya*

Hal. 26 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



maka tuntutan tersebut harus ditolak”, adalah berdasar hukum untuk dibatalkan.

5. Bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar keliru dalam mempertimbangkan kerugian Immateriel yang dialami oleh Pemanding:

Bahwa akibat tindakan Terbanding yang tidak membayar hutangnya atau tindakan Terbanding yang tidak mau menandatangani akta jual beli dan/ atau tindakan Terbanding yang menghalangi balik nama atas tanah obyek jaminan, walaupun sudah ada putusan pengadilan yang memerintahkan hal tersebut, mengakibatkan munculnya kerugian Immateriel, berupa hilangnya hak Pemanding untuk menikmati uang yang dipinjam Terbanding, hilangnya hak Pemanding untuk menguasai dan memiliki tanah obyek jaminan, hilangnya kesempatan Pemanding untuk mencari rezeki lain karena terkuras dalam mengurus perkara ini dan kerugian lainnya yang rasanya hanya dapat dirasakan oleh Pemanding selaku pengusaha, namun jika diuangkan dapat ditaksir sebesar Rp.50.000.000.000,- (Lima puluh milyar rupiah), kerugian mana tidak dapat dibuktikan dengan tulisan, sehingga dengan demikian patut dan wajar jika tuntutan kerugian immateriel dari Pemanding dapat dikabulkan.

Bahwa dengan dikabulkannya gugatan immateriel Pemanding maka dengan sendirinya hutang Terbanding pada Pemanding hingga diajukannya Memori Banding ini (per-bulan September), adalah sebesar Rp. 205.131.587.750,00 (*Dua ratus lima milyar seratus tiga puluh satu juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah*), dengan perincian sebagai berikut :

- Total Hutang Pokok ----- : Rp. 88.645.400.000,00
- Total Bunga ----- : Rp. 51.556.587.750,00
- Perhitungan Fee Penjualan Tanah ----- : Rp. 13.929.600.000,00
- Pengembalian Uang Pinjaman Sementara ---- : Rp. 1.000.000.000,00
- Kerugian Immateriel ----- : Rp. 50.000.000.000,00



Bahwa jika hutang dan kerugiaan immateril tersebut dikonversi dengan harga tanah milik Terbanding, yakni seharga Rp. 7.000.000,00 X 23.216 m<sup>2</sup> = Rp.162.512.000.000,00, maka Terbanding masih memiliki hutang sebesar Rp. 42.619.587.750,00 (*empat puluh dua milyar enam ratus sembilan belas juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah*), dengan perincian Hutang Terbanding sebesar Rp. 205.131.587.750,00 (*dua ratus lima milyar seratus tiga puluh satu juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah*) dikurang harga tanah sebesar Rp. 162.512.000.000,00, (*seratus enam puluh dua milyar lima ratus dua belas juta rupiah*), sehingga dengan demikian berdasar hukum jika tuntutan Pembanding agar Terbanding membayar selisih uang kepada Pembanding dapat dikabulkan, karenanya putusan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar yang tidak mengabulkan tuntutan pembayaran selisih uang Pembanding tersebut berdasar hukum pula untuk dibatalkan.

6. Bahwa *Judex Factie* keliru dalam pertimbangannya menyangkut uang paksa (*dwangsom*)

Bahwa tuntutan pembayaran uang paksa perlu dan harus dijatuhkan kepada Terbanding jika lalai dalam memenuhi isi putusan, mengingat tindakan Terbanding yang tidak memiliki itikad baik untuk membayar hutangnya atau menandatangani akta jual beli dan/ atau memberikan kesempatan proses balik nama atas tanah obyek perjanjian. Hal ini terbukti dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Makassar yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Makassar (vide Bukti TK/PR-8 dan Bukti TK/PR-9) yang menghukum Terbanding untuk membayar hutangnya atau menandatangani jual beli dan/ atau menyerahkan proses balik nama tanah obyek perjanjian kepada Pembanding, namun oleh Terbanding tidak dilaksanakan bahkan justru mengajukan gugatan

Hal. 28 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



sebagaimana dalam perkara ini. Sehingga dengan berdasarkan pada tindakan terbanding yang tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan perkara hutang piutang dengan Pemanding tersebut, maka berdasar hukum jika Terbanding dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, untuk itu putusan *Judex Factie* yang tidak mengabulkan permohonan tersebut berdasar hukum pula untuk dibatalkan.

Berdasarkan pada uraian tersebut di atas maka dimohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Makassar, Cq. Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

**A. Dalam Konvensi**

1. Mengabulkan permohonan banding Pemanding untuk seluruhnya.;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar, No.285/Pdt.G/2017/PN.Mks tertanggal 28 Juni 2018;
3. Menolak gugatan Terbanding untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Terbanding tidak dapat diterima;
4. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**B. Dalam Rekonvensi**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Pemanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 10 tanggal 06 Mei 2014, Akta Pengakuan Hutang Piutang Nomor 47 tanggal 22 Mei 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 18 tanggal 13 Juni 2014, dan Perjanjian fee sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan angka 3 tanggal 6 Mei 2014 dan Pengambilan uang pinjaman sementara adalah sah dan mengikat bagi Terbanding dan Pemanding;

Hal. 29 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



3. Menyatakan menurut hukum bahwa Terbanding telah melakukan Wanprestasi atas perjanjian-perjanjian yang dibuat bersama sebagaimana pada poin 2 petitum di atas;
4. Menyatakan menurut hukum Terbanding memiliki kewajiban hutang piutang kepada Pemanding atas Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 10 tanggal 06 Mei 2014, Akta Pengakuan Hutang Piutang Nomor 47 tanggal 22 Mei 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 18 tanggal 13 Juni 2014, sebesar Rp. 88.645.400.000,00 (delapan puluh delapan milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus ribu rupiah);
5. Menyatakan menurut hukum Terbanding memiliki kewajiban pembayaran bunga sebesar 15 % pertahun dari hutang pokok kepada Pemanding atas Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 10 tanggal 06 Mei 2014, Akta Pengakuan Hutang Piutang Nomor 47 tanggal 22 Mei 2014, Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 18 tanggal 13 Juni 2014, terhitung sampai dengan diajukannya Memori Banding ini (per-bulan september), sebesar Rp 51.556.587.750,00 (lima puluh satu milyar lima ratus lima puluh enam juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

6. Menyatakan menurut hukum Terbanding masih memiliki kewajiban pembayaran kepada Pemanding sebagai berikut :

Total Hutang Pokok -----	: Rp. 88.645.400.000,00
Total Bunga -----	: Rp. 51.556.587.750,00
Fee Penjualan -----	: Rp. 13.929.600.000,00
Pengembalian Pinjaman Sementara -----	: Rp. 1.000.000.000,00
Kerugian Inmateriel -----	: Rp. 50.000.000.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>: Rp. 205.131.587.750,00</b>



Sehingga total keseluruhan kewajiban Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah Rp 205.131.587.750,00 - Rp 162.512.000.000,00 (harga tanah) = Rp 42.619.587.750,00 (empat puluh dua milyar enam ratus sembilan belas juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

7. Menghukum Terbanding untuk membayar kewajibannya sebagaimana dimaksud pada petitum angka 6 yakni sejumlah Rp 42.619.587.750,00 (Empat puluh dua milyar enam ratus sembilan belas juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) secara lunas dan seketika, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan ini dijatuhkan;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa Pembanding telah melaksanakan kewajiban pembayaran harga tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20019/Kelurahan Panambunan seluas 23.216 m<sup>2</sup> (Dua puluh tiga ribu dua ratus enam belas meter persegi) atas nama PT Mariso Indo Land Makassar senilai Rp162.512.000.000,00 (seratus enam puluh dua milyar lima ratus dua belas juta rupiah) secara lunas melalui perjumpaan utang dengan Terbanding sebagaimana diuraikan pada petitum angka 6;
9. Menyatakan menurut hukum Pembanding adalah pemilik sah tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20019/Kelurahan Panambunan seluas 23.216 m<sup>2</sup> (Dua puluh tiga ribu dua ratus enam belas meter persegi) atas nama PT Mariso Indo Land Makassar;
10. Menghukum Terbanding untuk menandatangani Akta Jual Beli atas tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20019/Kelurahan Panambunan seluas 23.216 m<sup>2</sup> (dua puluh tiga ribu dua ratus enam belas meter persegi) atas nama PT Mariso Indo Land Makassar,

Hal. 31 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



dan apabila Terbanding tidak mau menandatangani akta jual beli, maka  
Pembanding dapat mewakilinya;

11. Menghukum Terbanding untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20019/Kelurahan Panambunan seluas 23.216 m<sup>2</sup> (Dua puluh tiga ribu dua ratus enam belas meter persegi) atas nama PT Mariso Indo Land Makassar kepada Pembanding dalam keadaan utuh dan sempurna, tanpa syarat apapun dan bila perlu bantuan Polisi atau aparat hukum lainnya, setelah dilakukan transaksi jual beli menurut ketentuan hukum yang berlaku;
12. Meletakkan sita jaminan atas obyek berupa tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20019/Kelurahan Panambunan seluas 23.216 m<sup>2</sup> (dua puluh tiga ribu dua ratus enam belas meter persegi) atas nama PT Mariso Indo Land Makassar;
13. Menghukum Terbanding untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,00 (Satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, apabila tidak menjalankan putusan ini terhitung sejak putusan dibacakan;
14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi;
15. Menghukum Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding tanggal 24 Oktober 2018, salinan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan berdasarkan risalah pemberitahuan penyerahan kontra memori banding kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2018 dengan tanggapan sebagai berikut :

Hal. 32 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



1. Bahwa untuk dimaklumi oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, bahwa masalah perkara ini dulu telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan yaitu dalam putusan nomor: 293/PDT/2017/ PT.MKS, Tanggal 2 Oktober 2017, yang amar putusannya :  
Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 4 Januari 2017 nomor: 185/Pdt.G/2016/PN.MKS, yang dimohonkan banding tersebut.
2. Bahwa dalam perkara nomor: 285/Pdt.G/2017/PN.MKS, yang dimohonkan banding oleh Tergugat/Pembanding, adalah perkara tentang tuntutan/gugatan pelaksanaan dari isi putusan perkara nomor: 185/Pdt.G/2016/PN.MKS, tanggal 4 Januari 2017 Cq. putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan nomor : 293/PDT/2017/PT.MKS, tanggal 2 Oktober 2017 yang tidak ditaati oleh Pembanding.

Bahwa sebelum Terbanding mengajukan gugatan dalam perkara ini, berkali-kali Penggugat/Terbanding meminta pada Pembanding agar segera membayar harga tanah milik Penggugat seluas 23.216 m<sup>2</sup>, sertifikat hak guna bangunan nomor : 2009 / Kelurahan Panambungan dikali Rp. 7.000.000 = Rp.162.512.000.000,- (Seratus enam puluh dua milyar lima ratus dua belas juta rupiah) sesuai isi Putusan Pengadilan Negeri Makassar nomor : 185/Pdt.G/2016/PN.MKS, tanggal 4 Januari 2017 Cq. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan Nomor: 293/PDT/2017/PT.MKS, tanggal 2 Oktober tahun 2017. bahwa karena Tergugat/Pembanding tidak mau melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 185/Pdt.G/2016/PN.MKS, tanggal 4 Januari 2017 Cq. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan nomor: 293/PDT/2017/PT.MKS, tanggal 2 Oktober 2017, maka terpaksa Terbanding/Penggugat konvensi mengajukan gugatan ini sehingga lahirnya perkara nomor 285/Pdt.G/PN.MKS, dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri

Hal. 33 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



Makassar pada tanggal 28 Juni tahun 2018, yang mengabulkan gugatan Penggugat konvensi/Terbanding.

Bahwa tindakan Pembanding (H.TAUPHAN ANSAR NUR) yang tidak mau melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Makassar nomor : 185/Pdt.G/2016/PN.MKS, tanggal 4 Januari 2017 Cq. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan Nomor: 293/PDT/2017/PT.MKS, tanggal 2 Oktober 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap telah membuktikan bahwa Pembanding (Tergugat konvensi) terbukti beritikad tidak baik dan telah berbuat yang melawan hukum dan atau melawan haknya Terbanding, yang merugikan Terbanding (Penggugat Konvensi) puluhan milyar rupiah karena dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 185/Pdt.G/2016/PN.MKS tanggal 4 Januari 2017, pada Terbanding dikenakan bunga bank 15 % setahun dari pinjaman pokok sebesar Rp 65.519.800.000,- (enam puluh lima milyar lima ratus Sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah) dan pada Pembanding (tergugat konvensi) diperintahkan untuk membayar tanah milik Terbanding (Penggugat konvensi) seluas 23.216 m<sup>2</sup> x Rp 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) permeter = Rp 162.512.000.000,00 (seratus enam puluh dua miliar lima ratus dua belas juta rupiah). Akan tetapi Pembanding betul-betul tidak mentaati putusan Pengadilan Negeri Makassar dan Pengadilan Tinggi Sulawesi selatan tersebut.

3. Bahwa dalam perkara nomor : 185/Pdt.G/2016/PN.Mks, tanggal 4 Januari 2017, adalah perkara antara H. TAUPHAN ANSAR NUR sebagai Penggugat melawan PT. Mariso Indo Land Makassar sebagai Tergugat.
4. Bahwa dalam perkara nomor : 293/pdt/2017/PT.MKS, tanggal 2 Oktober 2017, para pihak adalah PT. MARISO INDO LAND MAKASSR, sebagai Pembanding, semula sebagai Tergugat Konvensi, dan H. TAUPHAN ANSAR NUR, sebagai Terbanding, semula sebagai Penggugat.

Hal. 34 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



5. Bahwa semua dalil Pembanding yang ada di dalam memori bandingnya adalah dalil yang tidak benar, keliru dan salah. Justru itu Terbanding menolaknya, Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan dalil-dalilnya di dalam jawabannya dan juga Pembanding telah mengajukan gugatan Rekonvensi, yang mana dalilnya di dalam memori bandingnya ini sama dengan dalil yang diajukkannya di dalam jawabannya dan yang ada di dalam gugatan Rekonvensinya dan semua dalil Pembanding di dalam perkara banding ini tidak benar, dalil yang salah, justru itu kami tolak dan kami Terbanding membantahnya. Dan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 28 Juni 2018 telah memutuskan perkara ini dengan adil, dan gugatan Penggugat/Terbanding dinyatakan mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian, dalam putusan No.285/Pdt.G/2017/PN.Mks, tanggal 28 Juni 2018 yang amarnya berbunyi:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah lalai/tidak mau membayar tanah milik Penggugat sesuai Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/pdt.G/2016/PN.MKS, tanggal 4 Januari 2016 dan sangat merugikan Penggugat, justru itu perbuatan Tergugat tersebut adalah termasuk perbuatan melawan hukum dan atau melawan haknya Penggugat.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat wajib membayar tanah milik Penggugat seluas 23.216 M<sup>2</sup> X Rp 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) per meter persegi = Rp162.512.000.000,00 ( seratus enam puluh dua miliar lima ratus dua belas juta rupiah ), sertifikat hak guna bangunan Nomor 2009/Kelurahan Panambungan, dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Makassar dan harganya

Hal. 35 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



tersebut dipotong hutang pokok Penggugat ditambah bunga sebesar =  
Rp162.512.000.000 – Rp 94.064.172.500 = Rp 68.447.827.500,- (Enam  
puluh delapan miliar empat ratus empat puluh tujuh juta delapan ratus dua  
puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).

4. Menyatakan menurut hukum,menetapkan memerintahkan pada Tergugat untuk membayar pada Penggugat sisa harga tanah Penggugat tersebut diatas sebeesar Rp 68.447.827.500,00 (enam puluh delapan miliar empat ratus empat puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) secara tunai dan lunas.
5. Menyatakan menurut hukum,jika Tergugat tidak dapat membayar harga tanah Penggugat seluas 23.216 m<sup>2</sup> sertifikat hak guna bangunan nomor 2009/Kelurahan Panambungan tersebut diatas dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Makassar,maka menetapkan Penggugat dapat menjual sendiri tanah tersebut dan sebahagian harganya untuk membayar lunas hutang pokok tambah bunga = Rp 94.064.172.500,00 (sembilan puluh empat milyar enam puluh empat juta seratus tujuh puluh dua ribu lima ratus rupiah) pada Tergugat secara tunai dan sekaligus.
6. Menyatakan menurut hukum memerintahkan pada Tergugat untuk menyerahkan sertifikat tanah milik Penggugat/tanah hak guna bangunan Nomor 2009/Kelurahan Panambungan tanah seluas 23.216 M<sup>2</sup> surat ukur Nomor 00612/2013 tanggal 13 Maret 2013 pada Penggugat dengan tanpa syarat apapun.
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

**DALAM REKONVENSİ :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi untuk sebahagian.

Hal. 36 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



2. Menyatakan akta perjanjian hutang piutang nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014, adalah sah dan mengikat bagi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah meelakukan wanprestasi atas perjanjian-perjanjian yang dibuat bersama sebagaimana pada 2 petitum diatas.
4. Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memiliki kewajiban hutang piutang kepada Penggugat Rekonveensi/Tergugat Konvensi atas akta perjanjian hutang piutang nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014.
5. Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat memiliki kewajiban pembayaran bunga sebesar 15 % pertahun dari hutang pokok kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat atas akta perjanjian hutang piutang Nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014.
6. Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi masih memiliki kewajiban pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai berikut :  
total hutang pokok = Rp 88.645.400.000,00 (delapan puluh delapan miliar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus ribu rupiah).
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menandatangani akta jual beli atastanah sebagaimana terurai dalam sertifikat hak guna bangunan Nomor 2009/Kelurahan Panambungan seluas 23.216 M<sup>2</sup> atas nama PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR, dan apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mau menandatangani akta jual beli, maka Penggugat Rekonvensi dapat mewakilinya.
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sebagaimana terurai dalam

Hal. 37 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2009/Kelurahan Panambungan seluas 23.216 M<sup>2</sup> atas nama PT.MARISO INDO LAND MAKASSAR kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam keadaan utuh dan sempurna,tanpa syarat apapun dan bila perlu bantuan polisi atau aparat hukum lainnya,setelah dilakukan transaksi jual beli menurut ketentuan hukum yang berlaku.

9. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Tergugat Konvensi(Penggugat Rekonvensi)membayar biaya perkara sebesar Rp451.000,00 (empat ratus lima puluh satu ribu rupiah).

4. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Makassar nomor: 285/Pdt.G/2017/PN.MKS, tanggal 28 Juni 2019 tersebut adalah telah tepat dan benar,justru itu patut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan,justru itu menolak permohonan banding dari Pembanding,karena sejak awal pembuatan akta hutang piutang antara Pembanding dengan Terbanding,pembanding telah ada itikad tidak baiknya,karena pembanding telah memberi pinjaman uang pada ibu Terbanding dengan waktu jatuh tempo hanya 6 (enam) bulan,bila tidak bayar dalam waktu 6 (enam)maka tanah milik Terbanding akan dibayar oleh Pembanding dengan harga Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) per meterx 23.216 M<sup>2</sup> = Rp162.512.000.000,00 padahal saat itu pada tahun 2013-2014,harga tanah Terbanding tersebut adalah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) permeter persegi.

Bahwa Pembanding (H. Tauphan Ansar Nur) telah dengan sengaja mengundur-undur pembayaran atas tanah milik Penggugat/Terbanding tersebut diatas agar pada Terbanding tetap di kenakan bunga 15 % setahun,sehingga harga tanah milik Terbanding tersebut habis/lunas karena dikenai bunga 15 % setahun. bahwa perbuatan/tindakan Pembanding/ Tergugat tersebut adalah termasuk

Hal. 38 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



perbuatan yang melawan hukum dan atau termasuk perbuatan tipu daya yang menguntungkan diri sendiri yang merugikan pihak Terbanding. dan karena adanya itikad tidak baiknya pihak Terbanding ini, maka terpaksa kami pihak Terbanding mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Makassar dan lahirilah perkara nomor 285/Pdt.G/2017/PN.MKS dan oleh Pengadilan Negeri Makassar telah memutuskan secara adil pada tanggal 28 Juni 2018 yang amar putusannya seperti tersebut diatas pada poin 5 tersebut diatas.

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Makassar nomor 285/Pdt.G/2017/PN.MKS tanggal 28 Juni tahun 2018 tersebut diatas adalah telah tepat dan benar dan adil menurut hukum, justru itu patut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka dibawah ini Terbanding memohon pada Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan/majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara ini sebagai berikut :

1. Menyatakan, menerima kontra memori banding dari Terbanding.
2. Menyatakan menolak permohonan banding dari Pemanding;
3. Menyatakan, menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar nomor : 285/Pdt. G/2017/PN. Makassar, tanggal 28 juni 2018.
4. Menghukum Pemanding untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat peradilan;
5. Dan atau putusan lain yang seadil-adilnya.

Membaca, pemberitahuan memeriksa berkas perkara sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, kepada kedua belah pihak yang bersengketa telah diberi kesempatan untuk membaca dan memeriksa berkas perkara berdasarkan risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Kuasa



hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 18 Oktober 2018, Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 10 September 2018 ;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

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

**DALAM KONPENSI :**

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan cermat pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 285/Pdt.G/2017/PN Mks, tanggal 28 Juni 2018 yang mengabulkan gugatan termohon banding, dihubungkan dengan memori banding dan kontra memori banding, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian Pengadilan Tingkat banding memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat intinya :

1. Penggugat mempunyai hutang pada Tergugat sebanyak Rp65.519.800.000,00 (enam puluh lima milyar lima ratus sembilan belas juta delapan ratus rupiah) berdasarkan 3 (tiga) kali perjanjian dibuat di hadapan Notaris Syahrul Made Ali, SH. dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20019/Kelurahan Panambungan atas nama Penggugat (PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR) surat ukur Nomor : 00612/2013 seluas 23216 m<sup>2</sup>. Dengan demikian Sertifikat Hak

Hal. 40 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



Guna Bangunan tanah tersebut di kuasai Tergugat sejak perjanjian pertama di buat tanggal 6 Mei 2014 ;

2. Oleh Karena Penggugat tidak melunasi hutang berdasarkan 3 (tiga) kali perjanjian di hadapan Notaris Syahrul Made Ali, SH. sampai batas yang diperjanjikan, maka Tergugat (H. TAUFAN ANSAR NUR) telah menggugat Penggugat di Pengadilan Negeri Makassar perkara Nomor 185/Pdt.G/2016/PN Mks tanggal 4 Januari 2016. Dalam perkara tersebut, Pengadilan Negeri Makassar menghukum PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR (sekarang Penggugat) membayar hutang pokok Rp65.519.800.000,00 (enam puluh lima milyar lima ratus sembilan belas juta delapan ratus rupiah) ditambah bunga 15 % setahun terhitung jatuh tempo bulan Nopember Tahun 2014 hingga bulan September 2017, Rp28.544.372.500,- (dua puluh delapan milyar lima ratus empat puluh empat juta lima ratus ribu lima ratus rupiah) sehingga jumlah yang harus dibayar pada H. TAUFAN ANSAR NUR oleh PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR sebanyak Rp94.064.172.500,00 (sembilan puluh empat milyar enam puluh empat juta seratus tujuh puluh ribu dua lima ratus rupiah) ;
3. Bahwa untuk melunasi hutang Penggugat pada Tergugat, dilakukan berdasarkan isi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/Pdt.G/2016/PN Mks tanggal 4 Januari 2016 yang sesuai juga dengan isi perjanjian, yaitu Tergugat membeli tanah Penggugat yang dijadikan jaminan hutang dengan harga Rp7.000.000,00 per-meter × luas tanah 23216

Hal. 41 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



M<sup>2</sup> Rp162.512.000.000,00 (seratus enam puluh dua milyar lima ratus dua belas juta rupiah). Hutang Penggugat pada Tergugat Rp94.064.172.500,00 (sembilan puluh empat milyar enam puluh empat juta seratus tujuh puluh dua ribu lima ratus rupiah) maka yang masih harus dibayar Tergugat pada Penggugat Rp 162.512.000.000,00 (seratus enam puluh dua milyar lima ratus dua belas juta rupiah) – Rp 94.064.172.500.00 (sembilan puluh empat milyar enam puluh empat juta seratus tujuh puluh dua ribu lima ratus rupiah) = Rp68.447.827.500,00 (enam puluh delapan milyar empat ratus empat puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut disangkal Tergugat, yang intinya didalam amar putusan Pengadilan Negeri Makassar perkara Nomor 185/Pdt.G/2016/PN Mks tanggal 4 Januari 2016 tidak ada memerintahkan Tergugat membayar harga tanah milik Penggugat. Yang ada dalam amar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut memerintahkan PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR untuk menandatangani perjanjian jual beli tanah yang di jadikan jaminan hutang, kemudian menyerahkan tanah tersebut pada Penggugat (H. TAUFAN ANSAR NUR). Sampai sekarang isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut belum dilaksanakan oleh PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR yang direkturnya Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, maka yang perlu dibuktikan Penggugat :

1. Telah terjadi perjanjian jual beli tanah yang dijadikan jaminan hutang pada Penggugat ;

Hal. 42 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



2. Tergugat pembeli tanah belum membayar lunas harganya sebanyak Rp68.447.827.500,00 (enam puluh delapan milyar empat ratus empat puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan bukti 3 (tiga) surat dan 2 (dua) orang saksi, tiga surat tersebut masing-masing foto copy putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/Pdt.G/2016/PN Mks, foto copy putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor : 293/PDT/2017/PT.MKS dan asli dan foto copy surat pada Kantor Pertanahan Kota Makassar ;

Menimbang, bahwa putusan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/Pdt.G/2016/PN Mks diajukan banding ke Pengadilan Tinggi Makassar, isi putusan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dalam putusan Nomor : 293/PDT/2017/PT.MKS. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor : 293/PDT/2017/PT.MKS tidak diajukan upaya hukum kasasi, dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/Pdt.G/2016/PN Mks isinya :

**DALAM PERKARA POKOK :**

**DALAM KONPENSI :**

Dalam Eksepsi :

Menolak seluruh eksepsi yang diajukan Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Akta Penjanjian Hutang Piutang Nomor 10 tanggal 6 Mei 2014, Akta Pengakuan Hutang Piutang Nomor 47 tanggal 22 Mei 2014, dan Akta Penjanjian Hutang Piutang Nomor 18 tanggal 13 Juni 2014 yang dibuat



pada Notaris Makassar SYHRIR MADEALI, S.H. adalah sah dan mengikat bagi Tergugat dan Penggugat ;

3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi atas perjanjian-perjanjian yang dibuat bersama sebagaimana pada poin 2 petitum tersebut diatas ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat berhak untuk membeli tanah sebagaimana yang terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20019/Kelurahan Pannambungan, seluas 23.216 M<sup>2</sup> ( dua puluh tiga dua ratus enam belas meter persegi), atas nama Tergugat ( PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR) berdasarkan perjanjian Nomor 10 tanggal 6 Mei 2014, Akta Pengakuan Hutang Piutang Nomor 47 tanggal 22 Mei 2014, dan Akta Penjanjian Hutang Piutang Nomor 18 tanggal 13 Juni 2014 ;
5. Menghukum Tergugat untuk menandatangani Akta Jual Beli atas tanah sebagaimana yang terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20019/Kelurahan Pannambungan, seluas 23.216 M<sup>2</sup> (dua puluh tiga dua ratus enam belas meter persegi), atas nama Tergugat ( PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR), dan apabila Tergugat tidak mampu menandatangani akta jual beli, maka Penggugat dapat mewakilinya ;
6. Menyatakan menurut hukum Tergugat mempunyai kewajiban ( hutang) pokok kepada Penggugat Rp65.519.800.000,00 (enam puluh lima milyar lima ratus sembilan belas juta delapan ratus rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 15 % (lima belas persen) pertahun atau 1.25 % (satu koma dua lima persen) perbulan dari jumlah hutang pokok, terhitung sejak Tergugat lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 10 tanggal 6 Mei 2014, Akta Pengakuan Hutang Piutang Nomor 47 tanggal 22 Mei 2014, dan Akta Penjanjian Hutang Piutang Nomor 18 tanggal 13 Juni 2014, dengan rincian sebagai berikut :

Hal. 44 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



- a. Untuk Nomor 10 tanggal 6 Mei 2014, besarnya bunga yang harus dibayar Tergugat adalah sebesar 1.25 % (satu koma dua lima persen) × Rp19.625.600.000,00 (sembilan belas milyar enam ratus dua puluh lima juta enam ratus ribu) rupiah, terhitung sejak tanggal 6 Nopember 2014 sampai Tergugat melunasi utangnya ;
  - b. Untuk Nomor 47 tanggal 22 Mei 2014, besarnya bunga yang harus dibayar Tergugat adalah sebesar 1.25 % (satu koma dua lima persen) × Rp36.251.000.000,00 ( tiga puluh enam milyar dua ratus lima puluh satu juta) rupiah, terhitung sejak tanggal 22 Nopember 2014 sampai Tergugat melunasi hutangnya ;
  - c. Untuk Nomor 18 tanggal 13 Juni 2014, besarnya bunga yang harus dibayar Tergugat adalah sebesar 1.25 % (satu koma dua lima persen) × Rp9.643.200.000,00 ( sembilan milyar enam ratus empat puluh tiga juta dua ratus ribu) rupiah, terhitung sejak tanggal 13 Desember 2014 sampai Tergugat melunasi hutangnya ;
7. Menghukum kepada Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20019/Kelurahan Pannambungan, seluas 23.216 M<sup>2</sup> (dua puluh tiga dua ratus enam belas meter persegi), atas nama Tergugat ( PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR), surat ukur Nomor : 00612/2013, tanggal 13 Maret 2013, yang terletak di Kelurahan Pannambungan Kecamatan Mariso, Kota Makassar dengan batas-batas sebagai berikut :
- |         |                                   |
|---------|-----------------------------------|
| Utara   | : Terasia, Kanal ;                |
| Timur   | : Kanal ;                         |
| Selatan | : PT. Mariso Indo Land Makassar ; |
| Barat   | : Hj. Najmiah Muin ;              |

Hal. 45 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



Kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan sempurna, tanpa syarat apapun dan bila perlu dengan bantuan Polisi atau Aparat Hukum lainnya, setelah dilakukan transaksi jual beli menurut ketentuan hukum yang berlaku ;

8. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi ;
9. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp 851.000,00 (delapan ratus lima puluh satu ribu) rupiah.
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya sebesar Nihil ;

DALAM PERKARA INTERVENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan Tergugat Intervensi I ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;
- Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Nihil ;

Menimbang, bahwa berdasarkan amar Putusan Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara Nomor 185/Pdt.G/2016/PN.Mks yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut terbukti :

1. PT. Mariso Indo Land Makassar telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris Syahrul Made Ali, SH ;

Hal. 46 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



2. PT. Mariso Indo Land Makassar mempunyai kewajiban membayar hutang pokok ditambah bunga 15 % setahun pada Tergugat (H. TAUFAN ANSAR NUR) Rp 94.064.172.500 (sembilan puluh empat milyar enam puluh empat juta seratus tujuh puluh dua ribu lima ratus rupiah) jumlah hutang ini diakui oleh Penggugat dalam gugatannya pada posita Nomor 6 hasil perbaikan tanggal 13 Desember 2017 dalam Nomor 185/Pdt.G/2016/PN Mks ;
3. PT. Mariso Indo Land Makassar berkewajiban untuk menandatangani akte jual beli tanah S.H.GB. seluas 23.216 m<sup>2</sup> yang dijadikan jaminan hutangnya ;
4. PT. Mariso Indo Land Makassar dihukum mengosongkan dan menyerahkan tanah S.H.GB. seluas 23.216 m<sup>2</sup> kepada Tergugat H. TAUFAN ANSAR NUR;
5. Sedangkan pihak H. TAUFAN ANSAR NUR berhak untuk membeli tanah S.H.GB. seluas 23.216 m<sup>2</sup>, dengan harga Rp 7.000.000.00 permeter sesuai isi perjanjian di buat di hadapan Notaris Syahrul Made Ali, SH ;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/Pdt.G/2016/PN Mks yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ini terbukti Penggugat MUH. NUR NAJMUL selaku Direktur PT. Mariso Indo Land Makassar mempunyai hutang yang belum dibayar pada Tergugat H. TAUFAN ANSAR NUR, hutang pokok ditambah bunga Rp 94.064.172.500,00 (sembilan puluh empat milyar enam puluh empat juta seratus tujuh puluh dua ribu lima ratus rupiah) ;

Menimbang, bahwa tidak ada bukti yang diajukan Penggugat bahwa putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/Pdt.G/2016/PN Mks telah dilaksanakan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa tidak ada bukti yang diajukan Penggugat baik surat maupun saksi bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yaitu menandatangani akta jual beli tanah S.H.GB. yang dijadikan jaminan hutang pada Tergugat dan tidak ada bukti juga Penggugat telah mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut

Hal. 47 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



kepada Tergugat sebagaimana amar putusan perkara Nomor 185/Pdt.G/2016/PN Mks angka 5 dan 7 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.3 belum terjadi jual beli tanah Hak Guna Bangunan Nomor 20019/Kelurahan Pannambungan antara Penggugat dan Tergugat, maka belum ada kewajiban Tergugat untuk membayar harga tanah setelah dikurangi hutang pokok Penggugat ditambah bunga sebagaimana di perjanjikan dihadapan Notaris dan amar putusan Pengadilan Negeri Makassar yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa karena belum ada kewajiban Tergugat membayar harga tanah setelah dikurangi jumlah hutang Penggugat pada Tergugat, maka Tergugat tidak dapat dinyatakan lalai atau tidak mau membayar harga tanah yang dijadikan jaminan hutang pada Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka gugatan Penggugat yang menuntut supaya Tergugat dinyatakan lalai atau tidak mau membayar harga tanah yang dijadikan jaminan hutang harus ditolak ;

**DALAM REKONVENSIS :**

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mengajukan gugatan pada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menandatangani 4 (empat) perjanjian utang piutang yang seluruhnya dibuat di hadapan Syahrir Madeali, S.H., Notaris di Makassar, yakni:

Hal. 48 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



- a. Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014 nilainya sebesar Rp 23.125.600.000,00 (Dua puluh tiga milyar seratus dua puluh lima juta enam ratus ribu rupiah);
  - b. Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 10, tanggal 06 Mei 2014 nilainya sebesar Rp.19.625.600.000,00 (Sembilan belas milyar enam ratus dua puluh lima juta enam ratus ribu rupiah );
  - c. Akta Pengakuan Hutang Piutang Nomor 47, tanggal 22 Mei 2014 nilainya sebesar Rp 36.251.000.000,00 (tiga puluh enam milyar dua ratus lima puluh satu juta rupiah );
  - d. Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 18, tanggal 13 Juni 2014 nilainya sebesar Rp 9.643.200.000,00 (sembilan milyar enam ratus empat puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);
- Sehingga secara yuridis Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memiliki hutang pokok kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sebesar Rp 88.645.400.000,00 (delapan puluh delapan milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus ribu rupiah).

Bahwa pada saat Perkara Perdata Nomor 185/Pdt.G/2016/PN.Mks didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014 belum masuk sebagai objek Gugatan karena Akta tersebut belum ditemukan. Namun demikian, pada tahap Pembuktian Akta tersebut telah ditemukan dan diajukan sebagai bukti dalam Perkara Nomor 185/Pdt.G/2016/PN.Mks tersebut, sehingga dengan demikian tetap termuat dalam putusan perkara Nomor 185/Pdt.G/2016/PN.Mks *vide halaman 39* yang di putus pada tanggal 04 Januari 2017 dan pada perkara aquo berakhir pada Tingkat Banding.

Hal. 49 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



2. Bahwa selanjutnya berdasarkan amar putusan Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara Nomor 185/Pdt.G/2016/PN.Mks, atas hutang Tergugat Rekonvensi/Penggugat dibebani bunga sebesar 15% (lima belas persen) per tahun. Sehingga apabila bunga tersebut diterapkan, rincian hutang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

- a. Untuk akta Nomor 29 tanggal 17 Pebruari 2014 besarnya bunga yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebesar 15% x Rp 23.125.600.000,00 (dua puluh tiga milyar seratus dua puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) terhitung selama 1.424 hari, Sehingga sampai dengan Jawaban dan Gugatan Rekonvensi ini diajukan, besarnya bunga yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebesar Rp13.533.227.836 (tiga belas milyar lima ratus tiga puluh tiga juta dua ratus dua puluh tuja ribu delapan ratus tiga puluh enam rupiah).
- b. Untuk akta Nomor 10 tanggal 6 Mei 2014, besarnya bunga yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi/Penggugat adalah sebesar 15% x Rp19.625.600.000,00 (sembilan belas milyar enam ratus dua puluh lima juta enam ratus ribu rupiah), terhitung selama 1346 hari, Sehingga sampai dengan Jawaban dan Gugatan Rekonvensi ini diajukan, besarnya bunga yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat adalah sebesar Rp10.855.914.082,00 (sepuluh milyar delapan ratus lima puluh lima juta sembilan ratus empat bela ribu delapan puluh dua rupiah);
- c. Untuk Akta Nomor 47 tanggal 22 Mei 2014, besarnya bunga yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebesar 15% x Rp. 36.251.000.000,00 (tiga puluh enam milyar dua

Hal. 50 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



ratus lima puluh satu juta rupiah), terhitung selama 1.330 hari, sehingga sampai dengan Jawaban dan Gugatan Rekonvensi ini diajukan, besarnya bunga yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat adalah sebesar Rp 19.813.000.000,- (sembilan belas milyar delapan ratus tiga belas juta rupiah);

- d. Untuk Akta Nomor 18 tanggal 13 Juni 2014, besarnya bunga yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebesar 15% x Rp 9.643.200.000,00 (sembilan milyar enam ratus empat puluh tiga juta duaratus ribu rupiah), terhitung selama 1308 hari, sehingga sampai dengan Jawaban dan Gugatan Rekonvensi ini diajukan besarnya bunga yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebesar Rp. 5.183.550.247,00 (lima milyar seratus delapan puluh tiga juta lima ratus lima puluh ribu dua ratus empat puluh tujuh rupiah);

Sehingga total bunga yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebesar Rp 49.386.594.904,00 (empat puluh sembilan milyar tiga ratus delapan puluh enam juta lima ratus sembilan ratus empat rupiah).

3. Bahwa di samping perjanjian hutang piutang sebagaimana diuraikan dalam angka 2 di atas, juga telah ada perbuatan hukum berupa :

- a. Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga telah menyepakati pembagian fee atas penjualan tanah objek sengketa sebesar 60% dari Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter persegi, sebagaimana ditegaskan dalam surat Pernyataan pada angka 3 tanggal 6 Mei 2014 .



Bahwa secara faktual dengan terbelinya tanah objek sengketa oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sendiri, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berhak atas fee tersebut. Sehingga jumlah fee yang berhak diperoleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah sebesar  $Rp1.000.000,00 \times 23.216 \text{ M}^2 \times 60\% = Rp13.929.600.000,00$  (tiga belas milyar sembilan ratus dua puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah).

b. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengambil uang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan dasar Pinjaman sementara yang berkaitan mengenai kesepakatan Syariah yaitu pada tanggal 5 Oktober 2014 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan pada tanggal 7 Oktober 2014 sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), sehingga dengan demikian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus mengembalikan uang Pinjaman sementara tersebut yang besarnya Rp1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

4. Bahwa terhitung sejak Putusan Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara Nomor 185/Pdt.G/2016/PN.Mks diputuskan pada tanggal 4 Januari 2017, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat konvensi tidak dapat menguasai secara fisik tanah objek sengketa dan tidak dapat pula melakukan proses balik nama tanah tersebut sekalipun amar Putusan Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara Nomor 185/Pdt.G/2016/PN.Mks telah memberikan hak bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membeli dan memiliki tanah tersebut. Namun hal tersebut jauh dari kenyataan sehingga sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dan adapun kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi bukan saja kerugian materiel tetapi kerugian yang paling besar adalah inmateriel yang nilainya tidak ternilai,

Hal. 52 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



namun karena dalam Gugatan harus konkrit dan jelas, maka pada kerugian inmateriel Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat di nilai besarnya yaitu Rp.50.000.000.000,00 (lima puluh milyar rupiah);

5. Bahwa berdasarkan dalil angka 2, 3, 4 dan 5 di atas, maka dapat diperhitungkan jumlah kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah sebagai berikut :

Total hutang pokok -----: Rp. 88.645.400.000,00

Total bunga -----:Rp. 49.386.594.904,00

Fee penjualan ----- :Rp.13.929.600.000,00

Pengembalian uang Pinjaman sementara:Rp. 1.000.000.000,00

Kerugian Inmateriel ----- :Rp. 50.000.000.000,00

Sehingga total keseluruhannya adalah sebesar Rp. 202.961.594.900,0 (Dua ratus dua milyar sembilan ratus enam puluh satulima ratus sembilan puluh empat ribusembilan ratus rupiah).

Dengan demikian Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi masih punya kewajiban kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar : Rp202.961.594.900,00 dikurangi harga tanah, yaitu Rp7.000.000,00 permeter x 23.216 m<sup>2</sup> = Rp162.512.000.000,00 (seratus enam puluh dua milyar lima ratus dua belas juta). Sehingga kewajiban Tergugat Rekonvensi/

Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebesar Rp 202.961.594.900,00 – Rp 162.512.000.000,00 = Rp 40.449.594.900,00 (empat puluh milyar empat ratus empat puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus rupiah).

Menimbang, bahwa dalil gugatan Rekonvensi disangkal oleh Tergugat Rekonvensi, maka yang harus dibuktikan berapa yang sebenarnya hutang pokok dan bunga Tergugat Rekonvensi pada Penggugat Rekonvensi ;

Hal. 53 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan bukti surat T.1 sampai T.9 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TK/PR 1 sampai TK/PR 4, hutang pokok Tergugat Rekonvensi sebanyak Rp 88.645.400.000,00 (Delapan puluh delapan milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa bukti TK/PR Nomor 1 sampai 4 adalah akta perjanjian hutang piutang yang dibuat dihadapan Notaris Syahrir Madeali, SH dengan demikian akta tersebut adalah autentik sehingga harus diakui kebenaran isinya, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh Tergugat Rekonvensi :

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi menyangkal ada akta perjanjian pengakuan hutang tanggal 17 Pebruari 2014 Akta Nomor 29 dan tidak disebutkan dalam isi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/Pdt.G/2016/PN Mks;

Memperhatikan isi putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/Pdt.G/2016/PN Mks pada halaman 39 terbukti Tergugat Rekonvensi mempunyai hutang berdasarkan akta Nomor 29 tanggal 17 Februari 2014 sebesar Rp 23.125.600.000,00 (dua puluh tiga milyar seratus dua puluh lima juta enam ratus ribu rupiah), tetapi tidak menjadi obyek gugatan dalam perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut Tergugat Rekonvensi terbukti mempunyai hutang berdasarkan akta Nomor 29 tanggal 17 Februari 2014 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TK/PR Nomor 6 dan 7 yaitu Kwitansi tanda terima uang dari H. TAUFAN ANSAR NUR yang menerima H. NAJMIAH masing-masing tertanggal 5 Oktober 2014 dan tanggal 7 Oktober 2014 , terbukti juga Tergugat Rekonvensi mempunyai hutang pada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa bukti TK/PR Nomor 6 dan 7 ini disangkal oleh Tergugat Rekonvensi dengan dalil waktu dibuatnya kedua kwitansi tersebut Tergugat Rekonvensi sudah meninggal dunia ;

Hal. 54 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



Menimbang, bahwa sesuai ketentuan hukum dan Yurisprudensi, untuk membuktikan adanya suatu peristiwa hukum, harus dibuktikan dengan peristiwa hukum, harus dibuktikan dengan suatu alat bukti, Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan kapan sebenarnya Tergugat Rekonvensi meninggal dunia ;

Menimbang, bahwa bahwa bukti bukti TK/PR Nomor 5 berupa surat pernyataan Hj. NAJMIAH tanggal 6 Mei 2014 tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat Rekonvensi mempunyai hutang pada Penggugat Rekonvensi karena di surat pernyataan tersebut Penggugat Rekonvensi akan mendapat komisi Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) apabila 3 (tiga) bidang tanah tersebut dijual oleh Penggugat Rekonvensi, faktanya tanah tersebut belum ada bukti sudah dijual, jadi belum ada kewajiban dari Tergugat Rekonvensi untuk membayarnya, dengan demikian bukti ini harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/Pdt.G/2016/PN Mks yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, ditentukan bunga yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi untuk 3 (tiga) perjanjian hutang yaitu akta Nomor 10, Nomor 47 dan Nomor 18 masing-masing sebesar 15 % (lima belas persen) pertahun atau 1,25 % (satu koma dua puluh lima persen) perbulan terhitung sejak lewat tenggang waktu membayar yang ditentukan dalam akta perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena bunga yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi pada Penggugat Rekonvensi sebesar 15 % (lima belas persen) pertahun atau 1,25 % (satu koma dua puluh lima persen) perbulan terhitung sejak lewat tenggang waktu membayar yang ditentukan dalam akta perjanjian dan besarnya bunga sudah diputuskan dalam putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 185/Pdt.G/2016/PN Mks yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena tidak diajukan kasasi oleh kedua belah pihak, berarti putusan tersebut dirasakan adil oleh kedua belah pihak dan untuk menghindari perbedaan isi

Hal. 55 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



putusan, Pengadilan Tingkat Banding menentukan bunga yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi 1,25 % (satu koma dua puluh lima persen) setiap bulan, dari hutang pokok terhitung sejak Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi kewajibannya ;

Menimbang, bahwa hutang Tergugat Rekonvensi sebelum dikenakan bunga berdasarkan bukti P.R. No.1 sampai P.R.4 sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas berjumlah Rp 88.645.400.000.00 (delapan puluh delapan milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus ribu) rupiah dan berdasar bukti P.R. No.6 dan 7 Rp1.000.000.000.00 (satu milyar) rupiah. Dengan demikian jumlah hutang Tergugat Rekonvensi sebelum dikenakan bunga Rp88.645.400.000,00 + Rp1.000.000.000,00 : Rp89.645.400.00,00 (delapan puluh sembilan milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus ribu) rupiah ;

Menimbang, bahwa bunga hutang harus dibayar Tergugat Rekonvensi 1,25 % (Satu koma dua puluh lima persen) setiap bulan sejak terjadinya ingkar janji sesuai kesepakatan yang dibuat dalam masing-masing akta perjanjian hutang piutang di buat dihadapan notaris sampai dilaksanakannya perjanjian jual beli tanah yang dijaminan hutang sebagaimana ditentukan dalam pasal 1 perjanjian hutang piutang Akta Notaris Nomor : 29,10,47,18 ;

Menimbang, bahwa dalam masing-masing akta tersebut disepakati hutang dan paling lambat harus di bayar Tergugat Rekonvensi sebagai berikut :

1. Akta Notaris No. 29 tanggal 17 Februari 2014 besar hutang Rp23.125.600.000,00 (dua puluh tiga milyar seratus dua puluh lima juta enam ratus ribu) rupiah paling lambat harus dibayar tanggal 17 Agustus 2014 bunga dihitung mulai tanggal 18 Agustus 2014 ;
2. Akta Notaris No. 10 tanggal 6 Mei 2014 besar hutang Rp19.625.600.000,00 (sembilan belas milyar enam ratus dua puluh lima juta enam ratus ribu) rupiah paling lambat harus dibayar tanggal 6 Nopember 2014 bunga dihitung mulai tanggal 7 Nopember 2014 ;

Hal. 56 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



3. Akta Notaris No. 47 tanggal 22 Mei 2014 besar hutang Rp36.251.000.000,00 (tiga puluh enam milyar dua ratus lima puluh satu juta) rupiah paling lambat harus dibayar tanggal 22 Nopember 2014 bunga dihitung sejak tanggal 23 Nopember 2014 ;

4. Akta Notaris No. 18 tanggal 13 Juni 2014 besarnya hutang Rp9. 643. 200.000,00 (sembilan milyar enam ratus empat puluh tiga juta dua ratus ribu) rupiah paling lambat harus dibayar tanggal 13 Desember 2014 bunga dihitung sejak tanggal 14 Desember 2014 ;

Menimbang, bahwa hutang Tergugat Rekonvensi berdasarkan bukti TK/PR No.6 dan 7 berjumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar) rupiah karena tidak diminta membayar bunga oleh Penggugat Rekonvensi, maka Tergugat Rekonvensi tidak dihukum membayar bunga ;

Menimbang, bahwa tuntutan supaya Tergugat Rekonvensi membayar fee penjualan tanah tidak dapat dikabulkan karena belum terjadi jual beli tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa tuntutan supaya Tergugat Rekonvensi dihukum membayar ganti rugi kerugian in materil tidak dapat dikabulkan, karena Tergugat Rekonvensi telah dihukum membayar bunga hutang dalam setiap bulan sejak terjadinya ingkar janji sampai terjadinya perjanjian jual beli tanah yang dijadikan jaminan hutang dihadapan Pejabat Pemerintah Akta Tanah (PPAT) ;

Menimbang, bahwa Tuntutan Penggugat Rekonvensi supaya diletakkan sita jaminan terhadap tanah yang dijadikan hutang, tidak dapat dikabulkan karena Pengadilan Tingkat Banding tidak punya kewenangan melaksanakan sita jaminan tersebut ;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat Rekonvensi supaya putusan perkara ini dapat dilaksanakan (dapat dieksekusi) lebih dahulu sekalipun dilakukan

Hal. 57 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



upaya hukum, tidak dapat dikabulkan di Peradilan Tingkat Banding sebagaimana ditentukan dalam buku II Edisi 2007 Pedoman Pelaksanaan Tugas Pengadilan ;

Menimbang, bahwa tuntutan supaya Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa apabila lalai melaksanakan isi putusan ini tidak dapat dikabulkan karena uang paksa baru dapat dikabulkan apabila isi putusan menghukum pihak yang kalah menyerahkan suatu barang ;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat Rekonvensi supaya Tergugat Rekonvensi menandatangani akte jual beli tanah yang menjadi jaminan hutangnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20019/Kelurahan Panambungan tanah seluas 23.216 M<sup>2</sup> (dua puluh tiga ribu dua ratus enam belas meter persegi) atas nama PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR, dapat dikabulkan karena sudah disepakati dalam Akta Notaris Nomor 29,10,47 dan Nomor 18 ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat Rekonvensi dihukum menandatangani akte jual beli tanah yang dijadikan jaminan hutangnya, maka Penggugat Rekonvensi dihukum membayar harga tanah Rp7.000.000,00 (Tujuh juta) Rupiah permeter dikali luas tanah 23.216 M<sup>2</sup> (dua puluh tiga ribu dua ratus enam belas meter persegi) berjumlah Rp162.512.000.000,00 (seratus enam puluh dua milyar lima ratus dua belas juta) rupiah dengan cara perjumpaan utang pokok ditambah bunga yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi pada Penggugat Rekonvensi sebagaimana besarnya telah ditetapkan dan dipertimbangkan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 285/Pdt.G/2017/PN Mks tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pihak yang kalah, maka dihukum membayar semua biaya yang timbul di dua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini ;

Hal. 58 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



Mengingat Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No.49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta ketentuan RBg dan peraturan per undang-undangan lainnya yang berkaitan dengan pemeriksaan perkara ini.

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding yang semula Tergugat Konvensi ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 285/Pdt.G/2017/PN Mks yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

- Menolak gugatan Pemanding yang semula Penggugat Konvensi untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk sebahagian ;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi mempunyai hutang pada Penggugat Rekonvensi berdasarkan perjanjian hutang piutang sesuai akta notaris Nomor. 29 tanggal 17 Februari 2014, Akta Notaris Nomor 10 tanggal 6 Mei 2014, Akta Notaris Nomor 47 tanggal 22 Mei 2014 , Akta Notaris Nomor 18 tanggal 13 Juni 2014 dan berdasarkan Kwitansi tanggal 3 Oktober 2014 dan tanggal 7 Oktober 2014 sebanyak Rp89.645.400.000,00 (delapan puluh sembilan milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus ribu ) rupiah ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar hutangnya pada Penggugat Rekonvensi sebanyak Rp89.645.400.000,00 (delapan puluh sembilan milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus ribu ) rupiah ditambah bunga 1,25 % (Satu koma dua puluh lima) persen setiap bulan dihitung sejak terjadinya ingkar janji tanggal 14 Desember

Hal. 59 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



2014 sampai di lakukan transaksi jula beli tanah yang dijadikan jaminan hutang seluas 23 216 M<sup>2</sup> (dua puluh tiga ribu dua ratus enam belas meter persegi) dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah ;

- Menghukum Penggugat Rekonvensi membayar harga tanah yang dijadikan jaminan hutang sebanyak Rp162.512.000.000,00 (seratus enam puluh dua milyar lima ratus dua belas juta) rupiah pada Tergugat Rekonvensi. Pembayaran harga tanah tersebut dikonpensasi dengan jumlah hutang pokok Tergugat Rekonvensi pada Penggugat Rekonvensi sebanyak Rp 89. 645.400.000,00 (delapan puluh sembilan milyar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus ribu) rupiah ditambah bunga 1,25 % (Satu koma dua puluh lima) persen setiap bulan terhitung sejak terjadinya ingkar janji tanggal 14 Desember 2014 sampai di laksanakan jua beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi menandatangani akte jual beli tanah seluas 23.216 M<sup>2</sup> (dua puluh tiga ribu dua ratus enam belas meter persegi) SHG Nomor 20019 /Kelurahan Pannambungan atas nama PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR, apabila Tergugat Rekonvensi tidak bersedia menandatangani akte jual beli tanah, Penggugat Rekonvensi berwenang menandatangani ;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSI/REKONVENSI :

- Menghukum Terbanding / Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat Peradilan untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari Kamis tanggal 7 Februari 2019

Hal. 60 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh kami H. SUNARYO, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, I MADE SUPARTHA, SH.,M.H. dan H. YAHYA SYAM, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 14 Februari 2019 oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri kedua Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh SULAIMAN, SH.,MH. Panitera Pengganti tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS HAKIM,

ttd

ttd

I MADE SUPARTHA, S.H.,M.H.

H. SUNARYO, S.H.,M.H.

ttd

H. YAHYA SYAM, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

ttd

SULAIMAN, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1.Redaksi .....	Rp. 5.000,-
2.Meterai.....	Rp. 6.000,- ;
3.Pemberkasan.....	Rp. 139.000,- ;
	Jumlah....Rp. 150.000,- ;
	(seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk salinan sesuai dengan aslinya  
Pengadilan Tinggi Makassar  
Plh.Panitera,  
Panitera Muda Tipikor

Hal. 61 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS



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

H. SYHRIR DAHLAN, S.H.  
NIP. 196511201989031004.

Hal. 62 dari 62 Putusan No.469/PDT/2018/PT MKS