



P U T U S A N

Nomor 287 / PDT / 2020 / PT. MKS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ZAINAL MILE, Umur: 43 Tahun, Pekerjaan: Wiraswasta, Beralamat di Jalan Urip Sumoharjo No. 44, RT 001, RW 002, Kelurahan Panaikang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- MUHAMMAD SYAHRUR RAMADHAN, S.H. Tempat dan tanggal lahir: Makassar, 20 September 1976, Beragama: Islam, Pendidikan terakhir: Sarjana Strata Satu Ilmu Hukum, Status: Menikah, No.Peradi; 1602453, Masa berlaku kartu: 31 Desember 2018 s/d 31 Desember 2021;
- RAHMAT KURNIAWAN, S.H.
Tempat dan tanggal lahir: Jakarta, 13 Maret 1975, Beragama: Islam, Pendidikan terakhir: Sarjana Strata Satu Ilmu Hukum, Status; Menikah, No.Peradi: 0811308, Masa berlaku kartu: 31 Desember 2018 s/d 31 Desember 2021;
Para Advokat Pada Kantor Hukum HAMARA LAW OFFICE yang berkantor di Jalan Hertasing Raya No.71, Makassar;
Berdasarkan surat kuasa tertanggal 25 Oktober 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 28 Oktober 2019, Nomor:1461/Pdt/2019/KB, Untuk selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING/TERBANDING semula PENGGUGAT;

MELAWAN

FATMAWATI

Beralamat: Jalan Abdulah Daeng Sirua No.267 B, RT.08/RW.01, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Selanjutnya disebut : PEMBANDING/TERBANDING semula TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

Hal. 1 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 25 Agustus 2020 Nomor 287/PDT/2020/PT MKS tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Surat penunjukan panitera pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 25 Agustus 2020 Nomor 287/PDT/2020/PT MKS untuk membantu dan mendampingi dan memeriksa perkara ;
3. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

Tentang Duduk Perkaranya :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 27 Oktober 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 30 Oktober 2020 dibawah register nomor 422/Pdt.G/2019/PN Mks ;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 14 April 2020 Nomor 422/Pdt.G/2020/PN Mks. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat.

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian tentang Perikatan untuk jual beli Nomor 37 tertanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H., kepada PENGGUGAT adalah perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*).
3. Menyatakan kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT wajib dilaksanakan sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian tentang Perikatan Untuk Jual Beli Nomor 37 tertanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H..
4. Menyatakan bahwa TERGUGAT tidak berhak lagi menempati ruko yang menjadi objek perikatan jual beli sebagaimana yang tertuang dalam akta Perikatan Untuk Jual Beli Nomor 37 tertanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H., dan memerintahkan kepada TERGUGAT untuk menyerahkan Ruko yang menjadi objek perjanjian jual beli secara sukarela.

Hal. 2 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menolak gugatan yang selebihnya.
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp.196.000,- (Seratus Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah).

Menimbang, bahwa Pembanding/Terbanding semula Penggugat/Kuasanya pada tanggal 27 April 2020 telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 14 April 2020 Nomor 422/Pdt.G/2020/PN Mks untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding, surat pernyataan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada kepada Pembanding/Terbanding semula Tergugat/Kuasanya pada tanggal 13 Mei 2020;

Menimbang, bahwa Pembanding/Terbanding semula Tergugat/Kuasanya telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 14 April 2020 Nomor 422/Pdt.G/2020/PN Mks untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding, surat pernyataan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada kepada Terbanding/Pembanding semula Penggugat/Kuasanya pada tanggal 14 Mei 2020 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan tersebut Pembanding/Terbanding semula Penggugat/Kuasanya telah mengajukan memori banding tertanggal 11 Mei 2020 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan dengan cara seksama kepada pihak Pembanding/Terbanding semula Tergugat/Kuasanya pada tanggal 13 Mei 2020 dari memori banding tersebut pada pokoknya menyatakan keberatannya sebagai berikut :

Dengan ini **PEMOHON BANDING (SEMULA PENGGUGAT)** Tersebut diatas mengajukan MEMORI BANDING atas Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.422/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mks, dimaksud yang amarnya menyatakan sebagai berikut :

-----MENGADILI-----

A. DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari TERGUGAT.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT sebagian.

Hal. 3 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian tentang Perikatan untuk jual beli Nomor: 37 tertanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Notaris Rinaldi Iksan Basong, SH, kepada PENGGUGAT adalah perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
3. Menyatakan kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT wajib dilaksanakan sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian tentang Perikatan untuk jual beli Nomor: 37 tertanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Notaris Rinaldi Iksan Basong, SH.
4. Menyatakan bahwa TERGUGAT tidak berhak lagi menempati ruko yang menjadi objek perikatan jual beli sebagaimana yang tertuang dalam akta Perikatan Untuk Jual Beli Nomor: 37 tertanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Notaris Rinaldi Iksan Basong, SH, dan memerintahkan kepada TERGUGAT untuk menyerahkan Ruko yang menjadi objek perjanjian jual beli secara sukarela.
5. Menolak Gugatan yang selebihnya.
6. Menghukum TERGUGAT membayar segala biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini, yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 196.000 (serratus Sembilan puluh enam ribu rupiah).

Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor :No.422/ Pdt.G/ 2019/PN. Mks yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 14 April 2020, PEMOHON BANDING/DAHULU PENGGUGAT, telah menyatakan Permohonan Banding pada hari Senin 27 April 2020.

Dengan demikian, Permohonan Banding ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan menurut pasal 199 ayat (1) Rbg yang menyatakan :

Dalam hal dimungkinkan pemeriksaan dalam tingkat banding, maka pemohon banding yang ingin menggunakan kesempatan itu, mengajukan permohonan untuk itu yang bila dipandang perlu, disertai dengan suatu risalah banding dan surat-surat lain yang berguna untuk itu atau permohonan itu dapat diajukan oleh seorang kuasa seperti dimaksud dalam ayat (3) Pasal 147 dengan suatu surat kuasa khusus kepada panitera dalam waktu 14 hari terhitung mulai hari diucapkannya keputusan pengadilan negeri, sedangkan tenggang waktu itu adalah empat belas hari setelah putusan diberitahukan menurut Pasal 190 kepada yang bersangkutan, jika ia tidak hadir pada waktu putusan diucapkan.

Hal. 4 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



Demikian pula penyerahan Memori Banding ini melalui Pengadilan Negeri Makassar masih dalam tenggang waktu yang disyaratkan, mengingat berkas perkara ini sebelumnya belum diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka adalah layak dan beralasan hukum jika Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima Permohonan dan Memori Banding ini.

Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam Memori Banding ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Gugatan, Replik dan Kesimpulan PENGGUGAT / PEMOHON BANDING.

Bahwa setelah membaca dan mempelajari segala isi dan pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 422/Pdt.G/2020/PN.Mks, tanggal 14 April 2020, PEMOHON BANDING/DAHULU PENGGUGAT **menyatakan keberatan atas tidak dikabulkannya Petitum Poin 5, Petitum Poin 6 dan Petitum Poin 7 dari PEMOHON BANDING/ DAHULU PENGGUGAT dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar Putusan judex factie Tingkat Pertama Nomor : 422/Pdt.G/2020/PN.Mks, tersebut terdapat kekeliruan hakim dalam pertimbangannya.** Dengan dalil-dalil sebagai berikut :

- I. Bahwa pada pokoknya PEMOHON BANDING/ DAHULU PENGGUGAT menerima putusan Tingkat Pertama No.422/ Pdt.G/ 2020/ PN.Mks Majelis Hakim dalam hal putusanyang Mengadili : Menolak seluruh isi eksepsi .
- II. Menyatakan perbuatan TERGUGAT yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian tentang Perikatan untuk jual beli Nomor: 37 tertanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Notaris Rinaldi Iksan Basong, SH, kepada PENGGUGAT adalah perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*).
- III. Menyatakan kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT wajib dilaksanakan sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian tentang Perikatan untuk jual beli Nomor: 37 tertanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Notaris Rinaldi Iksan Basong, SH.
- IV. Menyatakan bahwa TERGUGAT tidak berhak lagi menempati ruko yang menjadi objek perikatan jual beli sebagaimana yang tertuang dalam akta Perikatan untuk jual beli Nomor: 37 tertanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Notaris Rinaldi Iksan Basong, SH, dan memerintahkan kepada TERGUGAT untuk menyerahkan Ruko yang menjadi objek perjanjian jual beli secara sukarela.

Hal. 5 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PEMOHON BANDING/DAHULU PENGGUGAT menolak putusan Tingkat Pertama No.422/ Pdt.G/2020/PN.Mks Majelis Hakim dalam hal putusan yang Mengadili : "Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian".
2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 28 sampai dengan halaman 30 dalam putusannya yang menolak petitum PENGGUGAT/ PEMOHON BANDING pada poin 5 yang meminta "*Agar menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT senilai Rp.1.291.100.000, (satu milyar dua ratus sembilan puluh satu juta seratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT, atau senilai jumlah sisa kewajiban TERGUGAT yaitu sisa pembayaran angsuran sebanyak 34 (tiga puluh empat) kali pembayaran atau sisa pembayaran sampai bulan September 2019*" adalah merupakan pertimbangan yang keliru karena bertentangan dengan dikabulkannya petitum poin 3 dalam putusan No.422/ Pdt.G/ 2020/ PN.Mks, dimana nilai kerugian yang dituntut oleh PENGGUGAT pada petitum poin 5 sudah merupakan bagian dari kewajiban yang harus dilaksanakan oleh TERGUGAT.
3. Bahwa Majelis Hakim berpendapat pada halaman 29 alinea pertama dalam putusan, apabila kerugiannya senilai Rp.1.291.100.000, (satu milyar dua ratus sembilan puluh satu juta seratus ribu rupiah) dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT maka **objek gugatan menjadi terbayar lunas, hal ini menurut pendapat PEMOHON BANDING/ DAHULU PENGGUGAT, Majelis Hakim telah keliru dalam berpendapat, dimana total nilai objek yang diperjanjikan dalam Perikatan untuk jual beli Nomor: 37 tertanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Notaris Rinaldi Iksan Basong, SH, bila telah terbayar lunas nilainya adalah sebesar Rp. 3.922.300.000,- (tiga milyar sembilan ratus dua puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah) atau TERGUGAT telah membayar sebanyak 96 kali pembayaran**, sementara dalam fakta persidangan TERGUGAT terbukti hanya melaksanakan kewajibannya sampai pada pembayaran ke 14 sehingga PENGGUGAT menuntut dalam gugatannya pada petitum poin 5 bahwa TERGUGAT masih memiliki kewajiban mulai pembayaran ke 15 (bulan Desember 2016) sampai pembayaran ke 48 (September 2019) sehingga jelas **bahwa nilai Rp.1.291.100.000, (satu milyar dua ratus sembilan puluh satu juta seratus ribu rupiah) bila terbayarkan belum merupakan total nilai pelunasan dari objek yang diperjanjikan dalam Perikatan untuk jual beli Nomor: 37 tertanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Notaris Rinaldi Iksan Basong, SH.**
4. Bahwa pendapat Majelis Hakim pada halaman 29 alinea kedua dalam putusan yang mengatakan, "*Bahwa karena petitum PENGGUGAT pada poin 4 telah dikabulkan maka tuntutan PENGGUGAT terhadap petitum poin 5 dianggap tidak sesuai lagi untuk dituntut*", **pendapat ini keliru karena Majelis Hakim tidak**

Hal. 6 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



mempertimbangkan bahwa selama bulan Desember tahun 2016 sampai dengan bulan Mei 2020 atau sampai pengajuan Banding ini diajukan TERGUGAT masih menempati dan memanfaatkan objek gugatan sebagai tempat bisnisnya tanpa melakukan kewajibannya kepada PENGGUGAT sehingga meskipun ruko objek a quo telah diserahkan secara suka rela kepada PENGGUGAT tentu tidak sebanding dengan kerugian yang telah dialami oleh PENGGUGAT, maka berdasarkan dalil-dalil diatas tentusangat beralasan bila nilai kerugian yang dituntut oleh PENGGUGAT dalam petitum poin 5 dapat dikabulkan.

5. Bahwa Majelis Hakim telah keliru dalam berpendapat pada halaman 30 sampai dengan halaman 32 dalam putusan yang mengatakan bahwa dalam perkara a quo tidak terdapat keadaan-keadaan tertentu agar dapat dijatuhkan putusan serta merta sebagaimana yang dituntut oleh PENGGUGAT dalam petitum poin 6 dan poin 7 sementara dalam faktanya **bahwa objek gugatan merupakan objek jual beli yang dituangkan dalam bentuk akta otentik berupa Perikatan untuk jual beli Nomor: 37 tertanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Notaris Rinaldi Iksan Basong, SH yang juga pada pokoknya fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan gugatan ini berkaitan dengan hutang piutang antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, selain itu TERGUGAT jelas terbukti tidak memilik itikad baik dalam perkara ini sehingga sangat wajar apabila petitum poin 6 dan 7 dikabulkan, agar PENGGUGAT tidak mengalami kerugian yang lebih banyak lagi dan apa yang menjadi hak PENGGUGAT dapat diperoleh kembali secara hukum.**

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka para PEMOHON BANDING/DAHULU PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Negeri Sulawesi Selatan melalui Ketua Pengadilan Negeri Makassar untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan ;

1. Menerima Permohonan Banding, PEMOHON BANDING/ DAHULU PENGGUGAT tersebut diatas.
2. Menyatakan pertimbangan hukum dan amar Putusan *judex factie* Tingkat Pertama Nomor :422/Pdt.G/2020/PN.Mks, yang di mohonkan Banding tersebut terdapat kekeliruan hakim dalam pertimbangannya.
3. Menyatakan menerima dan mengabulkan Gugatan PEMOHON BANDING/ DAHULU PENGGUGAT untuk seluruhnya;
4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian tentang Perikatan untuk jual beli Nomor: 37 tertanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Notaris Rinaldi Iksan Basong, SH, kepada PENGGUGAT adalah perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

Hal. 7 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



5. Menyatakan kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT wajib dilaksanakan sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian tentang Perikatan untuk jual beli Nomor: 37 tertanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Notaris Rinaldi Iksan Basong, SH.
6. Menyatakan bahwa TERGUGAT tidak berhak lagi menempati ruko yang menjadi objek perikatan jual beli sebagaimana yang tertuang dalam akta Perikatan untuk jual beli Nomor: 37 tertanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Notaris Rinaldi Iksan Basong, SH, dan memerintahkan kepada TERGUGAT untuk menyerahkan Ruko yang menjadi objek perjanjian jual beli secara sukarela.
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT senilai Rp.1.291.100.000, (satu milyar dua ratus sembilan puluh satu juta seratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT, atau senilai jumlah sisa kewajiban TERGUGAT yaitu sisa pembayaran angsuran sebanyak 34 (tiga puluh empat) kali pembayaran atau sisa pembayaran sampai bulan September 2019.
8. Menghukum TERGUGAT menurut hukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya, apabila TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*); Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi, (*uitvoerbaarbijvoorraad*);
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Demikian Memori Banding dari Pemohon Banding/ dahulu para PENGGUGAT atas Perkenan Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan melalui Pengadilan Negeri Makassar Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan.

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan tersebut Pembanding/Terbanding semula Tergugat/Kuasanya telah mengajukan memori banding tertanggal 18 Mei 2020 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan dengan cara seksama kepada pihak Pembanding/Terbanding semula Penggugat/Kuasanya pada tanggal 16 Juni 2020 dari memori banding tersebut pada pokoknya menyatakan keberatannya sebagai berikut :

Hal. 8 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun keberatan-keberatan Pembanding/ Tergugat sebagai berikut :

Keberatan Pertama

Pembanding/Tergugat keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar halaman 19 alinea 1 adapun pertimbangan hukumnya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi dari Tergugat ternyata eksepsi tersebut menyangkut mengenai materi pokok perkara, oleh karena itu eksepsi dari Tergugat haruslah ditolak.

Keberatan Kedua

Pembanding/ Tergugat keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar halaman 22 alinea ke-2,3, 4 dan halaman 23 alinea ke 1, adapun pertimbangan hukumnya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat didalam jawabannya menyatakan membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, menurut Tergugat didalam jawabannya yang benar adalah Penggugat dalam Positanya tidak mengacu kepada Perikatan jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat oleh Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H. Dikarenakan didalam gugatan Penggugat tidak menyatakan bahwa perjanjian tentang Perikatan jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat oleh Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H. adalah sah dan mengikat, sehingga kedudukan hukum (legal standing) Penggugat untuk mengajukan gugatan Penggugat menjadi tidak ada.

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban dari Tergugat tersebut mencerminkan bahwa kepada Perikatan untuk jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat oleh Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H. (bukti P-1) telah dibenarkan oleh Tergugat, dalam hal ini Tergugat hanya mempermasalahkan bahwa didalam petitum gugatan Penggugat tidak mohon agar Perikatan Untuk jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat oleh Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H. adalah sah dan mengikat.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat membenarkan adanya Perikatan Untuk jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H. antara Penggugat dengan Tergugat (bukti P-1), dengan demikian dapat diperoleh kesimpulan bahwa Perikatan Untuk jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat oleh Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H. (bukti P-1) adalah benar disepakati

Hal. 9 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



oleh Penggugat dan Tergugat, walaupun dalam hal ini tanpa harus dinyatakan didalam petitem bahwa Perikatan untuk Untuk jual beli Nomor 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H., adalah sah dan mengikat.

Keberatan Ketiga

Pembanding/ Tergugat keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar halaman 23 alinea 1-2, adapun pertimbangan hukumnya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena Perikatan untuk jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H. adalah benar disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, maka dihubungkan dengan bukti P-1 dan keterangan Saksi RINALDI IKSAN BASONG, S.H. dengan demikian telah dapat dibuktikan dalil Penggugat yang menyatakan:

- Bahwa pada tanggal 30 Nopember 2015 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat menandatangani Perikatan Jual Beli Tanah yang dituangkan dalam akta Perikatan untuk jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat oleh Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H. dengan objek diperjanjikan adalah tanah ± 105 M² berikut bangunan Rumah Toko (Ruko) 3 (tiga) lantai yang berada diatasnya, yang berlokasi di Jalan Abdullah Daeng Sirua Nomor 267 B, RT.08/RW.01 kelurahan Pandang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, dengan alas hak milik saat ini adalah sertifikat Nomor 22147 atas nama ZAINAL MILE (PENGGUGAT).

Menimbang, bahwa dalil selanjutnya Penggugat mendalihkan bahwa pada saat tiba pembayaran angsuran ke -15 (lima belas), yaitu sekitar bulan Desember 2016 TERGUGAT tidak mau melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran sebagaimana yang telah disepakati TERGUGAT dalam akta Perikatan jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015, untuk perbuatan TERGUGAT merupakan sebuah perbuatan ingkar janji (wanprestasi).

Keberatan Ke empat

Pembanding/ Tergugat keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar halaman 25 alinea ke-1,4, halaman 26 alinea ke-1 adapun pertimbangan hukumnya sebagai berikut :

Hal. 10 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3, P-5, dan P-6 serta keterangan Saksi RINALDI IKSAN BASONG, S.H. dapat ditarik kesimpulan bahwa Penggugat telah melakukan somasi karena Tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran pembelian obyek sengketa, dan selanjutnya berdasarkan bukti P-1 yaitu Akta Perikatan jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015, pada Pasal 2 (dua) mengatur bahwa apabila 6 (enam) bulan berturut-turut tidak membayar maka telah menjadi bukti yang cukup akan kelalaiannya Pihak Kedua, maka atas dasar hal tersebut dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa TERGUGAT merupakan sebuah perbuatan ingkar janji (wanprestasi).

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut dengan demikian telah dapat dibuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, dengan demikian petitum gugatan Penggugat point 2 (dua) yaitu: "menyatakan perbuatan TERGUGAT yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian tentang Perikatan untuk jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat oleh Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H. kepada PENGGUGAT adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi)", dapat dikabulkan.

Keberatan Ke Lima

Pembanding/ Tergugat keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar halaman 26 alinea ke-4, halaman 27 alinea ke-1,2 adapun pertimbangan hukumnya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam perkara ini antara Penggugat dengan Tergugat telah membuat Perikatan jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat oleh Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H. (bukti P-1), selanjutnya baik Penggugat maupun Tergugat tidak ada yang yang membantah ataupun menolak dengan menyatakan kesepakatan yang dibuat tidak sah karena tidak memenuhi Pasal 1320 KUHPerduta, dengan demikian berdasarkan Pasal 1338 KUHPerduta Perikatan Untuk jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H (bukti P-1) berlaku sebagai Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat.

Hal. 11 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



Menimbang, bahwa oleh karena Perikatan Untuk jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H. (bukti P-1) berlaku sebagai Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat, dengan demikian baik Penggugat maupun Tergugat harus mematuhi isi dari Perikatan Untuk jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015, yang dibuat dihadapan Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H. (bukti P-1) tersebut.

Menimbang, bahwa oleh karena baik Penggugat maupun Tergugat harus mematuhi isi dari Perikatan Untuk jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat oleh Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H. antara Penggugat dengan Tergugat (bukti P-1), dengan demikian dapat diperoleh kesimpulan bahwa Perikatan Untuk jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H. (bukti P-1), dengan demikian petitum point 3 (tiga) yaitu:

“menyatakan kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT wajib dilaksanakan sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian tentang Perikatan Untuk jual beli Nomor: 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat oleh Notaris Rinaldi Iksan Basong, S.H”, dapat dikabulkan.

Keberatan Ke Enam

Pembanding/ Tergugat keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar halaman 28 alinea ke-1, adapun pertimbangan hukumnya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dengan mengajukan bukti surat P-3, P-5, dan P-6 maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Tergugat menghendaki pembatalan Perikatan Untuk jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H., (bukti P-1), selanjutnya hal ini sesuai pula dengan yang tercantum dalam Pasal 2 (dua) Perikatan Untuk jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H., (bukti P-1) , dengan demikian petitum point 4 (empat) yaitu:

“menyatakan bahwa TERGUGAT tidak berhak lagi menempati ruko yang menjadi objek perikatan jual beli sebagaimana yang tertuang dalam akta Perikatan Untuk jual beli Nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Rinaldi Iksan Basong, S.H., dan memerintahkan kepada

Hal. 12 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



TERGUGAT untuk menyerahkan Ruko yang menjadi objek perjanjian jual beli secara sukarela”, dapat dikabulkan.

Bahwa menurut Pembanding/ Tergugat Keputusan Pengadilan Negeri Makassar telah mengandung kesalahan-kesalahan didalam pertimbangan-pertimbangannya sehingga menyebabkan keputusan yang keliru dan tidak benar sehingga perlu Pembanding/ Tergugat mengungkapkan alasan-alasan daripada keberatan-keberatan terhadap Keputusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar sebagai berikut :

1. Bahwa judex factie telah keliru yang mengatakan bahwa eksepsi dari Tergugat ternyata eksepsi tersebut menyangkut mengenai materi pokok perkara. Dalam berbagai pertimbangan putusannya judex factie selalu mendasari hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat didasari adanya perjanjian perikatan jual beli Nomor :37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris RINALDI IKSAN BASONG, S.H., sementara dalam gugatan Penggugat dalam petitumnya tidak mencantumkan bahwa perjanjian perikatan jual beli tersebut adalah Sah dan Mengikat kedua belah pihak. Berdasarkan hal tersebut dalam perkara a quo terbukti bahwa Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) untuk menggugat Tergugat.
2. Bahwa gugatan Penggugat juga obscuur libel. Hal ini dapat dibuktikan bahwa dalam petitum gugatan Penggugat mengatakan menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat senilai Rp. 1.291.100.000 (satu milyar dua ratus Sembilan puluh satu juta seratus ribu rupiah) angsuran sebanyak 34 kali pembayaran atau sisa pembayaran sampai bulan september 2019. Hal ini dikuatkan juga oleh pertimbangan judex factie Pengadilan Negeri Makassar yang tidak mengabulkan petitum dari gugatan Penggugat tersebut. Dengan demikian Tergugat/Pembanding dapat membuktikan bahwa Gugatan dari Penggugat/ Terbanding adalah obscuur Libel.
3. Bahwa pertimbangan judex factie yang mengatakan “dapat diperoleh kesimpulan bahwa perikatan untuk jual beli nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris RINALDI IKSAN BASONG, SH (bukti P1) adalah benar sepakati oleh Penggugat dan Tergugat, walaupun dalam hal ini tanpa harus dinyatakan di dalam petitum bahwa perikatan untuk jual beli nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat di hadapan Notaris RINALDI IKSAN

Hal. 13 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



BASONG,SH adalah Sah dan Mengikat” bahwa judex factie dalam perkara a quo hanya mengambil kesimpulan sendiri tanpa di dasari oleh alat-alat bukti dan fakta-fakta dipersidangan. Bahwa secara jelas dalam gugatan Penggugat, Penggugat secara tegas tidak mencantumkan Petitum Perikatan Jual Beli Nomor: 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris adalah sah dan mengikat. Dengan demikian bahwa tidak dapat dikatakan Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya.

4. Bahwa judex factie telah keliru dalam pertimbangan hukumnya yang mengatakan “Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa perbuatan Tergugat merupakan sebuah perbuatan ingkar janji (wanprestasi)”. Bahwa judex factie hanya mengambil kesimpulan sendiri dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak pernah menyatakan dalam petitumnya bahwa perikatan jual beli yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mengikat bagi kedua belah pihak. Jadi apa dasar judex factie mengatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sementara perikatan tersebut antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah dinyatakan sah dan mengikat bagi kedua belah pihak di dalam gugatan Penggugat. dengan demikian Penggugat/Terbanding tidak membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).
5. Bahwa keliru pertimbangan judex factie yang mengatakan “bahwa baik Penggugat maupun Tergugat harus mematuhi isi dari perikatan untuk jual beli nomor: 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris RINALDI IKSAN BASONG, SH (bukti P1) dengan demikian petitum point. 3 dapat dikabulkan”. Bahwa judex factie dari awal pertimbangannya hanya mengambil kesimpulan sendiri bahwa perjanjian perikatan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mengikat bagi kedua belah pihak. Hal ini saling bertentangan pertimbangan judex factie dalam putusannya dikarenakan tidak semua petitum dari Penggugat/terbanding dikabulkan oleh judex factie Pengadilan Negeri Makassar. Hal ini dapat dilihat dalam pertimbangan hukumnya judex factie tidak mengabulkan petitum gugatan yang mengatakan ”menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat senilai Rp. 1.291.100.000,- (satu milyar dua ratus Sembilan puluh satu juta seratus ribu rupiah) kepada Penggugat, atau senilai jumlah sisa kewajiban Tergugat sisa pembayaran angsuran

Hal. 14 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



sebanyak 34 kali pembayaran atau sisa pembayaran sampai bulan September 2019. Kalau mengacu ke pertimbangan judex factie pengadilan Negeri Makassar yang mengabulkan gugatan Penggugat point.3 seharusnya judex factie juga mengabulkan permohonan sisa pembayaran angsuran yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, tetapi faktanya judex factie Pengadilan Negeri Makassar tidak mengabulkan petitum gugatan Penggugat tersebut. Dengan demikian tidak berdasar dan beralasan hukum judex factie Pengadilan Negeri Makassar mengabulkan petitum point.3 dari Penggugat.

6. Bahwa judex factie telah keliru dalam pertimbangan hukumnya yang mengatakan "Penggugat mengajukan bukti P3, P5 dan P6 maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Tergugat menghendaki pembatalan perikatan untuk jual beli nomor: 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris RINALDI IKSAN BASONG, SH (bukti P-1). Bahwa judex factie mengambil kesimpulan sendiri tidak berdasarkan alat bukti dan jawab menjawab antara Penggugat dan Tergugat. Baik dalam jawaban maupun duplik Tergugat, Tergugat tidak pernah mengatakan menghendaki pembatalan perikatan jual beli. Justru Tergugat mengatakan perikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang telah dibuat tersebut harus dinyatakan sah terlebih dahulu oleh Penggugat dalam gugatannya. Tetapi faktanya perjanjian perikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak nyatakan sah dan mengikat bagi kedua belah pihak dalam gugatan Penggugat. sehingga tidak berdasar dan beralasan hukum jika judex factie Pengadilan Negeri Makassar mengabulkan Petitum Point. 4 dari Penggugat yaitu "menyatakan bahwa Tergugat tidak berhak lagi menempati ruko yang menjadi objek perikatan jual beli sebagaimana yang tertuang dalam akta perikatan untuk jual beli nomor : 37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat oleh Notaris RINALDI IKSAN BASONG, SH dan memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan ruko yang menjadi objek perjanjian jual beli secara sukarela".
7. Bahwa untuk pertimbangan judex factie Pengadilan Negeri Makassar yang menolak petitum Penggugat mulai dari Point. 5, 6 dan Point. 7 Tergugat/Pembading sepakat dengan pertimbangan judex factie Pengadilan Negeri Makassar.

Hal. 15 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas Pembanding/ Tergugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Makassar cq Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar untuk berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya memutuskan :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/Tergugat tersebut diatas.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 422/Pdt.G/2019/PN MKS. Tanggal 14 April 2020.

Mengadili sendiri

Dalam Eksepsi .

- Mengabulkan Eksepsi dari Pembanding /Tergugat untuk seluruhnya,

Dalam Pokok Perkara .

1. Menolak Gugatan dari Penggugat/ Terbanding untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat/ Terbanding untuk membayar biaya perkara.

Demikian Memori Banding dari Pembanding/Tergugat I atas perkenan Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Makassar cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar Kami ucapkan banyak terima kasih.

Menimbang, bahwa surat kontra memori banding tertanggal 29 Juni 2020 yang diajukan Pembanding/Terbanding semula Penggugat/Kuasanya dan surat kontra memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan dengan cara seksama kepada pihak Pembanding/Terbanding semula Tergugat/Kuasanya pada tanggal 16 Juli 2020 dari kontra memori banding tersebut pada pokoknya menyatakan bantahannya sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding/Dahulu Penggugat menerima Memori Banding dari Pembanding/Dahulu Tergugat pada tanggal 16 Juni 2020 sesuai dengan Surat Risalah Penyerahan Memori Banding No.422/Pdt.G/2019/PN.Mks, sehingga dengan demikian Kontra Memori Banding Terbanding/dahulu Penggugat ini diajukan adalah masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dan ditentukan oleh undang-undang, dan beralasan apabila Pengadilan Tinggi Makassar menerima serta mengabulkannya ;
- Bahwa Penggugat/Terbanding adalah sependapat serta membenarkan seluruh pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut, sebab pertimbangan hukum dan amar putusan tersebut telah tepat dan benar menurut hukum, serta telah pula memenuhi rasa keadilan hukum ;

Hal. 16 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



- Bahwa dengan demikian adalah keliru serta tidak beralasan hukum, apabila Pembanding/Dahulu Tergugat menyatakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut, sebab tidak ada dasar hukum bagi Pembanding/Dahulu Tergugat untuk mengajukan keberatan terhadap pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut ;
- Bahwa setelah Terbanding/Dahulu Penggugat membaca dengan cermat seluruh dalil-dalil memori banding Pembanding/Dahulu Tergugat dalam perkara ini, ternyata tidak diketemukan hal-hal baru yang dapat melemahkan serta membatalkan pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri aquo, bahkan yang didalilkan Pembanding/Dahulu Tergugat hanyalah merupakan pengulangan terhadap seluruh acara jawab menjawab yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri secara objektif berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku ;
- Bahwa selanjutnya, didalam memori banding Pembanding/Dahulu Tergugat sama sekali tidak ada memuat dalil-dalil dan atau fakta-fakta baru yang dapat melemahkan putusan Pengadilan Negeri tersebut, serta dalil-dalil memori banding Tergugat/Pembanding tersebut sebelumnya pula telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Makassar ;
- Bahwa apabila diteliti lebih lanjut lagi, ternyata dalil memori banding tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti hukum sebagaimana dikehendaki oleh hukum acara perdata, sehingga adalah beralasan Hukum apabila memori banding tersebut dikesampingkan demi hukum ;
- Bahwa benar telah terbukti secara sempurna dan sebagaimana telah terungkap dalam persidangan aquo, baik melalui bukti surat, saksi yang diajukan oleh Terbanding/Dahulu Penggugat terbukti secara hukum Pembanding/Dahulu Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan inkar janji (wanprestasi) ;
- Bahwa Pembanding/Dahulu Tergugat mendalilkan dalam Memori Bandingnya tentang Alasan keberatan di poin 1 (satu)halaman 8 adalah merupakan dalil yang sangat keliru serta tidak beralasan hukum karena dalil tersebut hanyalah merupakan pengulangan terhadap seluruh acara jawab menjawab yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri aquo secara objektif berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku serta terbukti secara hukum ternyata keberatan tersebut mengenai pokok

Hal. 17 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



perkara oleh karena itu keberatan Pembanding/Dahulu Tergugat haruslah di tolak atau setidaknya tidak dapat di terima.

- Bahwa Pembanding/Dahulu Tergugat mendalilkan dalam Memori Bandingnya tentang Alasan keberatan di point 2 (dua) halaman 8 menunjukkan bahwa Pembanding /Dahulu Tergugat tidak membaca baik-baik dan teliti tentang pertimbangan hukum judex factie yang seharusnya Pembanding/Dahulu Tergugat membaca pertimbangan hukum judex factie pada halaman 29 yang menyatakan "Menimbang, bahwa oleh karena petitum point 4 (empat) telah dikabulkan yang pada pokoknya memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan Ruko yang menjadi objek perjanjian jual beli secara suka rela, dengan demikian tuntutan Penggugat yang menuntut nilai kerugian senilai Rp.1.291.100.000,- (satu milyar dua ratus Sembilan puluh satu juta seratus ribu rupiah) tidak sesuai lagi di tuntut didalam petitum point 5 (lima)" dari pertimbangan tersebut di atas sangatlah jelas Pembanding /Dahulu Tergugat tidak bisa membuktikan dalilnya dan oleh karena itu beralasan hukum keberatan tersebut di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
- Bahwa Pembanding/Dahulu Tergugat yang mendalilkan keberatannya dalam Memori Bandingnya pada point 3 halaman 8 dan 9 merupakan dalil yang mengada-ada yang didasari dengan membaca putusan secara serampangan oleh karena sangat jelas dalam pertimbangan judex factie dalam pertimbangannya mengacu pada bukti Terbandingan/Dahulu Penggugat (halaman 13) dan keterangan saksi Renaldi Ikhsan Basong, S.H, (halaman 14) dan terbukti secara hukum Pembanding/Dahulu Tergugat yang tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya, berdasarkan alasan-alasan hukum diatas oleh karena itu keberatan Pembanding/Dahulu Tergugat pada point 3 haruslah di tolak adanya atau setidaknya tidak dapat di terima.
- Bahwa mengenai keberatan Pembanding/Dahulu Tergugat pada point 4 hanya alasan-alasan yang di ulang-ulang yang mana telah menjadi pertimbangan judex factie, Pembanding/Dahulu Tergugat dalam jawab menjawab tidak pernah membantah bahkan mengakui Perjanjian Jual Beli Nomor:37 tertanggal 30 November 2015 jelas ini dapat terlihat dalam pertimbangan judex factie pada halaman 22 "Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban dari Tergugat tersebut mencerminkan bahwa Perikatan Jual Beli Nomor : 37 tertanggal 30 November 2015 yang di

Hal. 18 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



buat dihadapan Notaris Renaldi Ikhsan Basong,S.H, telah dibenarkan oleh Tergugat” dan diperkuat dalam pertimbangan hukum judex factieyang didasari oleh bukti-bukti yang kuat secara hukum serta saksi yang di hadirkan oleh Terbanding/Dahulu Penggugat dimana pertimbangan hukum judex factie pada halaman 26 “Menimbang,bahwa dalam perkara ini antara Penggugat dan Tergugat telah membuat Perikatan Jual Beli Nomor : 37 Tertanggal 30 November 2015 yang di buat dihadapan Notaris Renaldi Ikhsan Basong,S.H, (bukti P-1),selanjutnya baik Penggugat maupun Tergugat tidak ada yang membantah ataupun menolak dengan menyatakan kesepakatan yang dibuat tidak sah karena tidak memenuhi pasal 1320 KUHPerdara,dengan demikian berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara Perikatan Jual Beli : Nomor 37 tertanggal 30 November 2015 yang di buat dihadapan Notaris Renaldi Ikhsan Basong,S.H.(bukti P-1) berlaku sebagai Undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat.” Berdasarkan alasan-alasan diatas maka keberatan Pembanding/dahulu Tergugat pada point 4 haruslah di tolak adanya atau setidaknya tidak dapat diterima.

- Bahwa mengenai keberatan Pembanding/Dahulu Tergugat pada point 5 halaman 9 dan 10 hanya kembali mengulang-ulang alasan-alasan yang tidak bukti dan fakta-fakta persidangan yang ada oleh karena sangat jelas berdasarkan bukti dan saksi Pembanding/Dahulu Tergugat tidak pernah keberatan terhadap Perjanjian Jual Beli Nomor : 37 Tertanggal 30 November 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Renaldi Ikhsan Basong,S.H., dengan alasan tersebut diatas maka secara hukum keberatan Pembanding/Dahulu Tergugat pada point 5 haruslah ditolak adanya atau setidaknya tidak dapat diterima.
- Bahwa mengenai keberatan Pembanding/Dahulu Tergugat pada point 6 halaman 10 kembali mengulang alasan-alasan yang telah dipertimbangan oleh judex factie karena sangat jelas Pembanding/Dahulu Tergugat dalama acara jawab menjawab dan bahkan dalam memori bandingnya tidak pernah membantah atau keberatan terhadap isi dari Perjanjian Jual Beli Nomor : 37 Tertanggal 30 November 2015 yang di buat dihadapan Notaris Renaldi Ikhsan Basong,S.H., dengan memperhatikan alasan-alasan di atas patut secara hukum keberatan Pembanding/Dahulu Tergugat pada point 6 haruslah di tolak atau setidaknya tidak dapat di terima.

Hal. 19 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



Berdasarkan hal-hal diatas yang telah diuraikan Terbanding/Dahulu Penggugat mohon kepada yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Makassar cq.Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar untuk berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya memutuskan :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding/Dahulu Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 442/Pdt.G/2019/PN.Mks tanggal 14 April 2020.

Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Pembanding/Dahulu Tergugat Untuk Seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima Gugatan dari Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya.
2. Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara.

Demikian Kontra Memori Banding Terbanding/Dahulu Penggugat atas perkenaan Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Makassar cq.Majelis hakim Tinggi Makassar kami ucapkan banyak terima Kasih.

Menimbang, bahwa risalah pemberitahuan memeriksa berkas telah memberi kesempatan kepada masing-masing pihak untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara bersangkutan kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat/Kuasanya pada tanggal 14 Mei 2020, kepada Pembanding/Terbanding semula Tergugat/Kuasanya pada tanggal 13 Mei 2020;

Tentang Pertimbangan Hukumnya :

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 14 April 2020 Nomor 422/Pdt.G/2020/PN Mks dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan Pembanding/Terbanding semula Penggugat/Kuasanya dan memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Terbanding semula Tergugat/Kuasanya sebagaimana terurai di

Hal. 20 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



atas, serta membaca pula surat kontra memori banding dari Pemanding/Terbanding semula Penggugat/Kuasanya, pada prinsipnya Majelis Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama, bahwa Pemanding/Terbanding semula Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap perikatan yang dilakukan kedua belah pihak berdasarkan perikatan jual beli No.37 tertanggal 30 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris RINALDI IKSAN BASONG,SH ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding/Terbanding semula Tergugat secara hukum telah dinyatakan ingkar janji (Wanprestasi) maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat apabila obyek perkara berupa tanah seluas ± 105 M² berdiri bangunan Rumah Toko (Ruko) lantai 3 yang berada diatasnya yang terletak di Jalan Andullah Daeng Sirua No.267 B RT.08/RW01 Kelurahan Pandang,Kec.Panakukang,Kota Makassar dengan Sertifikat Hak Milik No.22147 an. ZAINAL MILE diserahkan kepada Pemanding/Terbanding semula Penggugat dalam keadaan kosong sempurna .

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap amar putusan Majelis Tingkat Pertama pada angka 3 yang mewajibkan Pemanding/Terbanding semula Tergugat untuk melaksanakan kewajiban sebagaimana yang tertuang dalam perikatan jual beli No.37 tersebut yang jika dicermati perikatan yang dimaksud adalah adanya kewajiban Pemanding/Terbanding semula Tergugat untuk menindak lanjuti kewajiban pembayaran kepada pihak Pemanding/Terbanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari bukti yang terungkap dipersidangan diperoleh fakta bahwa Pemanding/Terbanding semula Tergugat berhenti melakukan kewajiban pembayaran kepada Pemanding/Terbanding semula Penggugat pada angsuran ke 15 yakni pada bulan Desember 2016 dan ternyata Pemanding/Terbanding semula Tergugat masih menempati obyek perkara hingga saat ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pemanding/Terbanding semula Tergugat sudah berhenti membayar angsuran dan dinyatakan perikatan tersebut batal maka menurut hemat Majelis tidak perlu Pemanding/Terbanding semula Tergugat dibebankan membayar angsuran lanjutan, akan tetapi lebih tepat untuk dibebankan sewa atas penggunaan Ruko obyek sengketa tersebut setelah berhenti membayar angsuran ;

Menimbang, bahwa sekalipun dalam petitum Primair dalam gugatan Pemanding/Terbanding semula Penggugat tidak dituntut sewa atas

Hal. 21 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



penguasaan obyek sengketa setelah Pembanding/Terbanding semula Tergugat berhenti membayar angsuran, namun menurut hemat Majelis Tingkat Banding berdasarkan petitem Subsidair kepada Pembanding/Terbanding semula Tergugat lebih tepat dihukum untuk membayar sewa atas penguasaan obyek sengketa sejak berhenti membayar angsuran sampai pelaksanaan putusan ini ;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut maka oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dengan memperhatikan keadaan Ruko yang berlantai 3 dan harga pasaran sewa di Kota Makassar maka adalah tepat dan adil jika kepada Pembanding/Terbanding semula Tergugat dibebankan untuk membayar sewa sebesar Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah) perbulan terhitung sejak bulan Desember 2016 sampai dengan pelaksanaan putusan ini dengan ketentuan jumlah sewa sampai pelaksanaan putusan ini dikurangi dengan jumlah pembayaran uang pokok yang dibayarkan Pembanding/Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat berdasarkan ketentuan dalam pasal 2 perikatan No.37 tersebut yang jika dihitung berdasarkan bukti berjumlah Rp.120.000.000,-(seratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian pembayaran uang pokok angsuran ke- 6 dan ke- 12 masing-masing sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap uang angsuran yang telah dibayar oleh Pembanding/Terbanding semula Tergugat sampai angsuran ke- 14 menurut kesepakatan dalam perikatan tersebut tidak perlu dikembalikan kepada Pembanding/Terbanding semula Tergugat karena dengan batalnya perjanjian tersebut karena wanprestasi dari Pembanding/Terbanding semula Tergugat maka angsuran tersebut dianggap sebagai denda ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Terbanding semula Tergugat dinyatakan wanprestasi sehingga perikatan yang dilakukan dengan Pembanding/Terbanding semula Penggugat secara hukum dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut diatas maka terhadap Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 442/Pdt.G/2019/PN.Mks tanggal 14 April 2020 dikuatkan dengan perbaikan sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding/Terbanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah, baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun Pengadilan Tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Pembanding/Terbanding semula Tergugat ;

Hal. 22 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat dan Pembanding/Terbanding semula Tergugat tersebut ;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 14 April 2020 Nomor 422/Pdt.G/2020/PN Mks, yang dimohonkan banding tersebut dengan amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat melakukan Wanprestasi ;
3. Menyatakan perikatan jual beli atas Pembanding/Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding/Terbanding semula Tergugat berdasarkan perikatan No.37 tertanggal 30 Nopember 2015 batal ;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat berupa tanah seluas $\pm 105 \text{ M}^2$ berikut bangunan Ruko 3 (tiga) lantai yang berada di atasnya yang berlokasi di Jalan Abdullah Daeng Sirua No.267 B, RT.08/RW.08 /RW.01, Kelurahan Pandang, Kec. Panakukang, Kota Makassar, dengan alas hak Milik saat ini adalah Sertifikat No.22147 atas nama ZAINAL MILE dalam keadaan sempurna;
5. Menghukum Tergugat membayar uang sewa kepada Penggugat sebesar Rp.15.000.000. (lima belas juta rupiah) perbulan terhitung sejak bulan Desember 2016 sampai pelaksanaan putusan ini dikurangi pembayaran uang pokok sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ;
6. Menghukum Pembanding/Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;
7. Menolak gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat selain dan selebihnya ;

Hal. 23 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS



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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari Rabu tanggal 11 Nopember 2020, oleh Kami : CORRY SAHUSILAWANE, S.H.,M.H. sebagai Ketua Majelis, MARTINUS BALA, S.H. dan POLTAK PARDEDE, S.H masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan putusan mana pada hari Rabu tanggal 18 Nopember 2020 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta DARMAWATI, S.H.,M.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, dengan tanpa dihadiri kedua belah pihak/Kuasanya yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

MARTINUS BALA, S.H.

CORRY SAHUSILAWANE, S.H.,M.H.

POLTAK PARDEDE, S.H.

Panitera Pengganti,

DARMAWATI, S.H.,M.H.

Perincian Biaya Perkara :

- Materai	Rp 6.000,-
- Redaksi	Rp 10.000,-
- <u>Biaya Proses</u>	<u>Rp 134.000,-</u>
Jumlah	Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal. 24 dari 24 Pts. No. 287/PDT/2020/PT.MKS