



P U T U S A N

Nomor : 239/PDT/2017/PT.MKS.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

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

PERSEROAN TERBATAS GOWA MAKASSAR TOURISM

DEVELOPMENT TERBUKA (PT.GMTD Tbk),

berkedudukan di Makassar Jalan Metro Tanjung

Bunga Ruko Mall GTC Blok GA – 8 Nomolr 27-28

Kelurahan Tanjung Merdeka Kecamatan Tamalate

Kota Makassar, dalam hal ini memberikan kuasa

kepada Agustinus Bangun, S.H, Syamsuddin Nur,

SH.M.H., Pieter Tanalepy, S.H., Sapri, S.H. Advokat

dari Kantor Advokat AB & P Law Firm berkantor di

Makassar Jalan Metro Tanjung Bunga, Mall GTC

GA.9 No.2, Makassar berdasarkan Surat Kuasa

Khusus tanggal 2 Mei 2016, selanjutnya disebut

sebagai **Pemanding/ semula Tergugat**;

M E L A W A N

HENRI SUMITOMO, tempat tanggal lahir Ujung Pandang, 13 Januari

1965, jenis kelamin Laki-laki, Alamat, Jalan

Kajoalalido No 2 G/H Makassar, Agama Budha,

Pendidikan terakhir SMA, Pekerjaan Wiraswasta,

status kawin, dalam hal ini diwakili oleh kuasa

hukumnya bernama **MULYADI Y. GOSARI, SH,**

tempat tanggal lahir, Ujung Pandang, 28 Maret

Halaman 1 dari 21 halaman Putusan No.239/PDT/2017/PT.MKS



1964, Alamat Kompleks Anggrek AR 2/3 Minasa
Upa Sungguminasa, Agama Katholik, pendidikan
terakhir S1Hukum, pekerjaan advokat/pengacara,
status kawin, Aktif mulai tahun 1995 sampai
sekarang Nomor Induk A.99.10193 Alamat kantor
Jalan Gunung Merapi No. 199 A Makassar
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal
26 Maret 2016, selanjutnya disebut sebagai
Terbanding /semula Penggugat ;-----

-----**Pengadilan Tinggi** tersebut : -----

-----**Setelah membaca**-----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal **12 Juli 2017**,
Nomor: **239/PDT/2017/PT.MKS**. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk
memeriksa dan mengadili perkara **Nomor:239/PDT/ 2017/PT.MKS..** dalam
tingkat banding;-----
2. Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal
12 Juli 2017 Nomor:239PDT/2017/PT.MKS tentang Penunjukan Panitera
Pengganti untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa
dan mengadili perkara **Nomor: 239/ PDT/2017/ PT.MKS.** di tingkat
banding;-----
3. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara
ini;--

TENTANG DUDUK PERKARANYA

-----Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum
dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar telah menjatuhkan
putusan tanggal 18 Oktober 2016 Nomor .111/Pdt.G/2016/PN.Mks yang amar
selengkapnya sebagai berikut : -----



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;-----
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor: 0544/PPJB/GMTD Tbk/12/177 tanggal 12 April 2012 beserta lampiran-lampirannya adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat;-----
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat telah cidera janji/wanprestasi yang diakibatkan karena terlambatnya penyerahan tanah dan bangunan Rumah Type The Clove Nomor: 2 dan Nomor: 6 milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate Kota Makassar, belum dilaksanakannya penanda tangan Akte Jual Beli dan Penyerahan Sertifikat Hak Milik ke atas nama Penggugat.;-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan setiap bulannya sebesar 2 % (dua persen) dari jumlah keseluruhan nilai pembelian rumah atau 2% (dua persen) x Rp. 1.792.350.000,- (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh dua juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) sebulannya, terhitung sejak tanggal 12 Juli 2013 sampai sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan a quo dibalik nama atas nama Penggugat.-----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp.966.000.- (sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah).-----
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.-----
-----Membaca risalah pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 13 Desember 2016 Nomor 111/Pdt.G/2016/PN Mks kepada Penggugat



dan Tergugat tentang isi putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 18 Oktober 2016 Nomor.111/Pdt.G/2016/PN Mks;-----

-----Membaca surat permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 23 Desember 2016 yang menyatakan bahwa Kuasa Hukum Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Makassar Nomor. 111/Pdt.G/2016/PN Mks tanggal 18 Oktober 2016 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;-----

-----Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar yang menyatakan bahwa pada tanggal 10 Januari 2017 permohonan banding disampaikan secara sah dan saksama kepada kuasa Penggugat/Terbanding;-----

-----Membaca memori banding dan tambahan memori banding yang diajukan oleh kuasa Tergugat/Pembanding yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Tinggi Makassar pada tanggal 18 Agustus 2017 dan salinan memori banding tersebut telah dikirim ke Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 22 Agustus 2017 untuk disampaikan secara sah dan saksama kepada kuasa hukum Penggugat/Terbanding;-----

-----Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 111/Pdt.G/2016/PN Mks yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan kesempatan kepada kuasa Penggugat/Terbanding pada tanggal 10 Januari 2017 dan kepada kuasa Tergugat/Pembanding pada tanggal 21 Pebruari 2017 oleh jurusita Pengadilan Negeri Makassar;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

-----Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 18 Oktober 2016 Nomor 111/Pdt.G/2016/PN Mks telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar kepada Penggugat dan Tergugat masing-



masing pada tanggal 13 Desember 2016, kemudian atas putusan tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 23 Desember 2016, sehingga dengan demikian permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat/Pembanding mengajukan memori banding tertanggal 14 Agustus 2017 yang pada pokoknya menguraikan sebagai berikut :

KEBERATAN PERTAMA :

Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar salah menerapkan hukum karena menyatakan sah dan mengikat perjanjian pengikatan jual beli akan tetapi tidak menerapkannya dalam mengadili perkara ;-----

1. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya dalam Memori Banding ini disingkat PPJB) antara Pembanding dengan Terbanding telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sehingga sesuai ketentuan pasal 1338 KUHPerdata, PPJB tersebut mengikat bagi para pihak in casu Pembanding dan Terbanding (*pacta sunt servanda*).
2. Bahwa dalam hal ini sudah tepat pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar pada halaman 10 paragraf 4 Putusan PN Makassar;
3. Bahwa oleh karena Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar telah menyatakan sah dan mengikat PPJB Nomor : 0544/PPJB/GMTD/Tbk/12/177 tanggal 12 April 2012 (vide Petitum No. 2 Putusan) maka seluruh ketentuan PPJB berlaku.



Keberlakuan seluruh ketentuan PPJB meliputi pula hal menyangkut ganti rugi atas keterlambatan serah terima tanah dan bangunan yang in casu dituntut Terbanding. ;-----

4. Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar keliru dan salah menerapkan hukum karena disatu sisi menyatakan sah dan mengikat PPJB akan tetapi pada sisi yang lain tidak menerapkan klausula-klausula PPJB dalam mengadili perkara antara Pembanding dengan Terbanding. Judex Factie keliru dan salah menerapkan hukum dalam Pertimbangan Hukumnya (halaman 13 paragraf pertama):

Judex Factie keliru sebab justeru ganti rugi atas keterlambatan penyerahan tanah dan bangunan itulah yang dituntut Terbanding (vide point 2 sampai dengan 8 Posita Gugatan Jo. point 3, 4, 5 Petitum Gugatan).

5. Bahwa Pertimbangan Hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar pada halaman 13 paragraf pertama tersebut di atas bertolak belakang dengan Pertimbangan Hukum Judex Factie (halaman 12 paragraf 4 Putusan)

JIKA PIHAK PERTAMA lalai untuk menyerahkan tanah dan bangunan kepada PIHAK KEDUA sesuai jadwal waktu yang telah ditentukan kecuali karena hal-hal yang disebabkan oleh force majeure sebagaimana yang dimaksud pada ayat (4), maka PIHAK PERTAMA diwajibkan untuk membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 0, 075 % (nol koma



... nol tujuh puluh lima persen) per hari dengan maksimum jumlah denda 5% (lima persen) dari total sisa nilai pekerjaan yang menjadi kewajiban PIHAK PERTAMA, sepanjang seluruh total harga transaksi telah dilunasi PIHAK KEDUA. Untuk pelaksanaan denda tersebut PIHAK KEDUA memberikan tenggang waktu mulai berlakunya denda tersebut yang dihitung sejak 3 (tiga) bulan setelah batas waktu penyerahan sebagaimana disebutkan di atas.”

KEBERATAN KEDUA :

Judex factie Pengadilan Negeri Makassar keliru dan salah menerapkan hukum mengenai denda keterlambatan dan kehilangan keuntungan yang diharapkan

1. Bahwa dalam perkara in litis, Terbanding menuntut ganti rugi atas keterlambatan serah terima tanah dan bangunan, penandatanganan akta jual beli serta penyerahan sertifikat hak milik, berupa :

a. kehilangan keuntungan yang diharapkan sebesar 3% dari nilai pembelian 2 (dua) unit rumah setiap bulan yaitu $3\% \times \text{Rp. } 1.792.350.000.-$ (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh dua juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) = $\text{Rp. } 53.770.500.-$ (lima puluh tiga juta tujuh ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah) (**vide *Petitem point 4***) ;

b. Kerugian atas kehilangan hak untuk menyewakan rumah (**vide *Petitem point 5***) ;

c. Bunga sebesar 6 % per tahun(**vide *Petitem point 6***).



Bahwa Petitum point 5 berupa tuntutan ganti rugi atas kehilangan hak untuk menyewakan rumah dan Petitum point 6 berupa tuntutan Bunga sebesar 6 % per tahun oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar dinyatakan telah include pada Petitum point 4 berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan (**vide Pertimbangan Hukum halaman 13 paragraf 4 Putusan**).

2. Bahwa dengan dikabulkannya Petitum point 4 sebagaimana dinyatakan dalam Amar point 4 dengan sekedar mengubah besaran prosentase kerugian dari 3 persen yang dituntut menjadi 2 persen yang dikabulkan maka Judex Factie Pengadilan Negeri Makasar telah mengabulkan tuntutan ganti rugi berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan, tuntutan ganti rugi atas kehilangan hak untuk menyewakan rumah dan tuntutan Bunga.

3. Bahwa Judex Factie keliru dan salah menerapkan hukum karena mengabulkan ketiga tuntutan ganti rugi secara kumulatif bukan secara alternatif padahal ketiga tuntutan tersebut tidak dapat dikabulkan secara kumulatif (bersamaan).

4. Bahwa kekeliruan dan kesalahan penerapan hukum yang paling fatal adalah mengabaikan berlakunya klausula PPJB yang mengatur hal mengenai ganti rugi yang dalam PPJB disebut sebagai denda keterlambatan. Dengan demikian kehilangan keuntungan yang diharapkan telah diatur oleh para pihak peserta perjanjian in casu Pembanding dan Terbanding yang dalam PPJB disebut dengan istilah "Denda Keterlambatan".



5. Bahwa mengenai ganti rugi, Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar telah mempertimbangkan sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa terhadap wanprestasi karena adanya keterlambatan penyerahan tanah dan bangunan a quo, sesuai ketentuan pasal 8 Ayat (3) Lampiran II PPJB diatur bahwa :

Jika PIHAK PERTAMA lalai untuk menyerahkan tanah dan bangunan kepada PIHAK KEDUA sesuai jadwal waktu yang telah ditentukan kecuali karena hal-hal yang disebabkan oleh force majeure sebagaimana yang dimaksud pada ayat (4), maka PIHAK PERTAMA diwajibkan untuk membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 0, 075 % (nol koma nol tujuh puluh lima persen) per hari dengan maksimum jumlah

denda 5% (lima persen) dari total sisa nilai pekerjaan yang menjadi kewajiban PIHAK PERTAMA, sepanjang seluruh total harga transaksi telah dilunasi PIHAK KEDUA. Untuk pelaksanaan denda tersebut PIHAK KEDUA memberikan tenggang waktu mulai berlakunya denda tersebut yang dihitung sejak 3 (tiga) bulan setelah batas waktu penyerahan sebagaimana disebutkan di atas.”

Bahwa mengacu pada Pertimbangan Hukum tersebut, Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar seharusnya menjatuhkan Putusan atas tuntutan Terbanding mengenai ganti rugi dengan mendasarkan Putusannya pada pasal 8 ayat (3) Lampiran II PPJB.

6. Bahwa in casu Judex Factie justeru mengabaikan berlakunya klausula tersebut. Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar terjerumus pada pertimbangan hukum yang keliru karena menghubungkan kehilangan keuntungan yang diharapkan berupa



uang sewa rumah dengan keterlambatan serah terima sertifikat hak atas tanah. Menurut Judex Factie terbukti Terbanding menderita kerugian berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan berupa uang sewa apabila rumah obyek PPJB disewakan kepada pihak ketiga.

7. Bahwa kekeliruan Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar terdapat dalam pertimbangan hukumnya sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil dan tuntutan Penggugat terkait dengan keuntungan yang diharapkan dan bunga, perlu ditegaskan bahwa secara teoritis bunga dapat digolongkan sebagai

kehilangan keuntungan yang diharapkan, dimana dapat pula dimasukkan sebagai keuntungan yang diharapkan adalah sewa rumah sebagaimana didalilkan Penggugat. “

“ Menimbang, bahwa oleh karena besarnya keuntungan yang diharapkan tersebut tidak diperjanjikan, maka dapat mengacu kepada prinsip keadilan yang menurut Majelis adalah cukup adil apabila Tergugat dihukum untuk membayar kerugian berupa keuntungan yang diharapkan setiap bulannya sebesar 2 % dari jumlah keseluruhan nilai pembelian rumah atau $2\% \times \text{Rp. 1.792.350.000,-}$ sebulannya, terhitung sejak Tergugat melakukan wanprestasi yakni sejak tanggal 12 Juli 2013 sampai sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan a quo sudah dibalik nama atas nama Penggugat.“



8. Bahwa kehilangan keuntungan yang diharapkan dari sewa rumah seharusnya hanya terkait dengan keterlambatan serah terima tanah dan bangunan. Kehilangan keuntungan yang diharapkan dari sewa menyewa rumah tidak ada kaitannya dengan keterlambatan serah terima sertifikat hak atas tanah.

9. Bahwa tidak dapat disewakannya rumah obyek PPJB sebagai akibat dari terlambatnya penyerahan tanah dan bangunan dari Pembanding kepada Terbanding sesungguhnya telah diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pembanding dengan Terbanding yang dalam hal ini disebut sebagai denda keterlambatan. Sesungguhnya denda keterlambatan inilah yang dimaksud oleh Majelis Hakim sebagai kehilangan keuntungan yang diharapkan yang dalam hal ini telah ditentukan dalam PPJB pasal 8 ayat (3)

lampiran II PPJB yaitu sebesar 0,075% (nol koma nol tujuh puluh lima persen) per hari dengan maksimum jumlah denda 5% (lima persen) dari total sisa nilai pekerjaan yang menjadi kewajiban Pembanding.

10. Bahwa perhitungan kerugian yang diharapkan akibat terjadinya keterlambatan serah terima tanah dan bangunan telah diatur secara tegas dan jelas dalam pasal 8 ayat (3) lampiran II PPJB yaitu :

" Jika PIHAK PERTAMA lalai untuk menyerahkan tanah dan bangunan kepada PIHAK KEDUA sesuai jadwal waktu yang telah ditentukan kecuali karena hal-hal yang disebabkan oleh force majeure sebagaimana yang dimaksud pada ayat (4), maka PIHAK PERTAMA diwajibkan untuk membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 0,075% (nol koma nol tujuh lima



persen) per hari dengan maksimum jumlah denda 5% (lima persen) dari total sisa nilai pekerjaan yang menjadi kewajiban PIHAK PERTAMA, sepanjang seluruh total harga transaksi telah dilunasi PIHAK KEDUA. Untuk pelaksanaan denda tersebut, PIHAK KEDUA memberikan tenggang waktu mulai berlakunya denda tersebut yang dihitung sejak 3 (tiga) bulan setelah batas waktu penyerahan sebagaimana disebutkan diatas."

11. Bahwa pada saat jatuh tempo serah terima tanah dan bangunan sesuai dengan yang ditentukan dalam PPJB, progress pengerjaan bangunan telah mencapai 67,41%, (enam puluh tujuh koma empat puluh satu persen) sehingga sisa pekerjaan bangunan adalah sebesar 32,59 % (tiga puluh dua koma lima puluh sembilan persen) yaitu senilai Rp. 814.704.548,-(delapan ratus empat belas juta tujuh ratus empat ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah) X 32,59% (tiga puluh dua koma lima puluh sembilan persen) Rp. 262.515.211 (dua ratus enam puluh dua juta lima ratus lima belas ribu dua ratus sebelas rupiah)

12. Bahwa dengan demikian sesuai ketentuan pasal 8 Ayat (3) Lampiran II PPJB, denda keterlambatan yang menjadi kewajiban Tergugat adalah : Rp. 262.512.211,- (dua ratus enam puluh dua juta lima ratus dua belas ribu dua ratus sebelas rupiah) x 5 % (lima persen) = Rp. 13.275.611,- (Tiga belas juta dua ratus tujuh puluh lima ribu enam ratus sebelas rupiah).

KEBERATAN KETIGA

Keterlambatan penyerahan sertifikat tanah karena force majeure

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 9
2. Bahwa pertimbangan hukum tersebut keliru dan atau salah menerapkan hukum sebab walaupun penyerahan sertifikat tanah dan bangunan dipandang terlambat, keterlambatan tersebut adalah tergolong keadaan memaksa (*force majeure*) relatif karena



pemecahan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional in casu Kantor Pertanahan Kota Makassar.

3. Bahwa itulah sebabnya sehingga dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pembanding dengan Terbanding tidak memuat klausula mengenai denda keterlambatan penyerahan sertifikat hak atas tanah sebagaimana dapat dilihat dan disimpulkan dari ketentuan Pasal 12 ayat (6) Perjanjian Pengikatan Jual Beliyang berbunyi :

“ Segera setelah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli, maka akan dilakukan proses pemecahan Sertifikat Induk dan Balik Nama Sertifikat dari atas nama PIHAK PERTAMA menjadi PIHAK KEDUA.”

Ketentuan pasal 12 ayat (6) tidak mengatur denda keterlambatan penyerahan sertifikat. Ketentuan ini logis karena pemecahan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional in casu Kantor Pertanahan Kota Makassar;-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat/Pembanding juga mengajukan tambahan memori banding tertanggal 16 Agustus 2017 yang pada pokoknya menguraikan sebagai berikut:-----

Bahwa menyambung alasan banding yang telah kami kemukakan dalam Memori Banding tertanggal 14 Agustus 2017 khususnya mengenai alasan banding pada bagian Keberatan Kedua point 11 dan 12 bahwa pada saat jatuh tempo serah terima tanah dan bangunan rumah Type The Clove Nomor 2 dan Nomor 6 sesuai, progress pekerjaan atas masing-masing bangunan rumah tersebut telah mencapai 67,41% (enam puluh tujuh koma empat puluh satu persen), sehingga sisa pekerjaan bangunan adalah sebesar 32,59% (tiga puluh dua koma lima puluh sembilan persen) yaitu senilai Rp. 814.704.548,- (delapan ratus empat belas juta tujuh ratus empat ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah) x 32,59% (tiga puluh dua koma lima puluh sembilan persen)= Rp. 262.515.211.(dua ratus enam puluh dua juta lima ratus lima belas ribu dua ratus sebelas rupiah);

Halaman 13 dari 21 halaman Putusan No.239/PDT/2017/PT.MKS



Bahwa dengan demikian sesuai ketentuan pasal 8 ayat (3) Lampiran II PPJB, denda keterlambatan yang menjadi kewajiban Tergugat untuk masing-masing unit bangunan rumah adalah: Rp. 262.512.211,- (dua ratus enam puluh dua juta lima ratus lima belas ribu dua ratus sebelas rupiah) x 5% (lima persen) = Rp. 13.275.611,- (tiga belas juta dua ratus tujuh puluh lima ribu enam ratus sebelas rupiah).-----

Bahwa untuk membuktikan dalil menyangkut alasan banding tersebut, dengan ini kami ajukan tambahan alat bukti berupa hitungan kompensasi unit Clove Park No. 2 bertanda T-3 dan hitungan kompensasi unit Clove Park No.6 bertanda T-4.;-----

----Menimbang, bahwa sampai putusan ini diucapkan Penggugat/Terbanding tidak ada mengajukan kontra memori banding;-----

-----Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan saksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 18 Oktober 2017 Nomor 111/Pdt.G/2016/PN.Mks dan telah pula membaca surat memori banding dan tambahan memori banding yang diajukan oleh pihak Tergugat/Pembanding tanggal 14 dan 16 Agustus 2017, berpendapat sebagai berikut:

-----Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim tingkat pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Penggugat sebagian terutama yang menyatakan dan menetapkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan Nomor: 0544/PPJB/GMD Tbk/12/177 tanggal 12 April 2012 beserta lampiran-lampirannya adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat dapat diterima dan dibenarkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, karena telah didasarkan atas pertimbangan yang tepat dan benar, karena itu dapat dipakai sebagai pertimbangan dalam puusan di tingkat banding, namun pertimbangan

Halaman 14 dari 21 halaman Putusan No.239/PDT/2017/PT.MKS



lainnya dari putusan Pengadilan Negeri Makassar a quo yang menyangkut tentang pernyataan wanprestasi dan pembebanan ganti rugi kepada Tergugat perlu diperbaiki dengan pertimbangan sebagai berikut:-----

-----Menimbang, bahwa pihak Tergugat telah mengakui dan membenarkan telah terlambat melakukan penyerahan 2 (dua) buah tanah dan bangunan rumah type the clove nomor 2 dan 6 yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka Kecamatan Tamalate Kota Makassar kepada Penggugat;-----

-----Menimbang, bahwa atas keterlambatan tersebut telah pula didukung oleh bukti P.1 yaitu tentang berita acara serah terima tanah dan bangunan dari Tergugat kepada Penggugat, dalam bukti P.1 tanah dan bangunan rumah tersebut baru diserahkan pada tanggal 7 Nopember 2015, seharusnya sesuai bukti surat bertanda P.7 dan P.8 pada bagian lampirannya huruf F disebutkan, bahwa penyerahan tanah dan bangunan dari pihak pertama (Tergugat) kepada pihak kedua (Penggugat) dilaksanakan 15 (lima belas) bulan setelah penandatanganan pengikatan jual beli, sehingga disini dapat disimpulkan bahwa penyerahan tanah dan bangunan tersebut telah mengalami keterlambatan atau tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga dengan demikian Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Makassar berpendapat, bahwa Tegugat telah terbukti cidera janji/wanpresasi sebagai akibat karena terlambatnya penyerahan tanah dan bangunan rumah type the clove Nomor 2 dan 6 yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate Kota Makassar;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya tentang dali-dalil gugatan Penggugat yang mendalihkan tentang belum dilaksanakannya penandatanganan akte jual beli dan penyerahan sertifikat Hak Milik ke atas nama Penggugat, menurut Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi, bahwa keterlambatan penyerahan sertifikat tersebut bukan semata-mata, karena kelalaian Tergugat, tetapi sertifikat tersebut



masih dalam proses pemecahan sertifikat di BPN, sehingga dengan demikian Tergugat tidak dapat dikatakan lalai atau wanprestasi dalam penandatanganan akte jual beli dan penyerahan sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut, sehingga dengan demikian dalil-dalil tersebut adalah dikesampingkan;-----

-----Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan di atas Majelis Hakim Tinggi mengubah amar putusan Pengadilan Negeri Makassar tentang pernyataan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, yaitu menjadi menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat telah cidera janji/ wanprestasi yang diakibatkan karena terlambatnya penyerahan tanah dan bangunan type the clove No.2 dan No.6 milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka Kecamatan Tamalate Kota Makassar;-----

-----Menimbang, bahwa berikut ini Majelis akan mempertimbangkan apakah dengan terbuktinya wanprestasi tersebut Tergugat dipandang adil dihukum untuk membayar kerugian berupa kehilangan keuntungan dari Penggugat yang diharapkan setiap bulannya sebesar 2 % (dua persen) dari jumlah keseluruhan pembelian rumah atau 2 % (dua persen) x Rp.1.792.350.000,- (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh dua juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) sebulan terhitung sejak tanggal 12 Juli 2013 sampai sertifikat hak milik ke atas nama Penggugat (vide poin 4 amar putusan Pengadilan Negeri Makassar aquo);-----

-----Menimbang, bahwa kerugian yang dikabulkan oleh putusan Pengadilan Negeri Makassar aquo, menurut Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Makassar adalah tidak tepat, karena tanpa didasarkan oleh suatu pertimbangan hukum yang benar, karena apa yang dikabulkan tersebut adalah didasarkan asumsi dari Penggugat saja dan tidak pernah diperjanjikan sebelumnya.

-----Menimbang, bahwa tentang wanprestasi tersebut dapat terjadi karena 4 hal yaitu :-----



1. Tidak melakukan apa yang
diperjanjikan;-----

2. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi
terlambat;-----

3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana
mestinya;---

4. Melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan
berdasarkan
perjanjian;-----

-----Menimbang, bahwa dari ke 4 (empat) hal tersebut di atas, ternyata
perbuatan Tergugat memenuhi unsur yang kedua diatas yaitu melakukan apa
yang diperjanjikan tetapi terlambat in casu Tergugat telah menyerahkan tanah
dan bangunan a quo tetapi terlambat, sehingga dari fakta-fakta tersebut **apakah
adil jika yang bersangkutan, atas** keterlambatannya itu dibebani ganti rugi
yang nilainya jika dihitung dari putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Makassar
(vide amar putusan poin 4) hampir sama dengan nilai jual dari kedua tanah dan
bangunan tersebut;-----

-----Menimbang, bahwa atas segala keterlambatan tersebut ternyata telah
diperjanjikan oleh kedua belah pihak dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli
atau dikenal dengan istilah PPJB (vide bukti P.7 dan P.8);-----

-----Menimbang, bahwa dalam ketentuan pasal 8 ayat (3) lampiran II perjanjian
pengikatan jual beli tersebut diatas diatur :”Jika pihak pertama lalai untuk
menyerahkan tanah dan bangunan kepada pihak kedua sesuai jadwal waktu
yang ditentukan kecuali hal-hal yang disebabkan oleh force majeure
sebagaimana dimaksud ayat 4 (empat) , maka pihak pertama diwajibkan untuk
membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 0,075 % (nol
koma nol tujuh puluh lima persen) perhari dengan maksimum jumlah denda 5 %
(lima persen) dari total sisa nilai pekerjaan yang menjadi kewajiban pihak



pertama sepanjang seluruh total harga transaksi telah dilunasi pihak kedua. Untuk pelaksanaan denda tersebut pihak kedua memberikan tenggang waktu mulai berlakunya denda tersebut yang dihitung sejak 3 (tiga) bulan setelah batas waktu penyerahan sebagaimana disebutkan di atas;-----

-----Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Makassar setelah membaca dan mempelajari perjanjian pengikatan jual beli tersebut di atas, ternyata tidak bertentangan atau telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdata perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi yang mengikatkan diri di dalamnya;-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah membenarkan adanya keterlambatan penyerahan terhadap tanah dan bangunan rumah type the clove Nomor 2 dan Nomor 6 yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka Kecamatan Tamalate Kota Makassar kepada Penggugat;-----

-----Menimbang, bahwa atas keterlambatan tersebut Tergugat bersedia membayar denda atas keterlambatan sesuai dengan pasal 8 ayat (3) lampiran II dari PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) tersebut, dan untuk keterlambatan tersebut Terguga telah membuat perhitungan tentang denda keterlambatan yang menjadi kewajiban Tergugat yang didasarkan pada progres pengerjaan pada saat jatuh tempo serah terima tanah dan bangunan tersebut;-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya menerangkan bahwa pada saat jatuh tempo serah terima tanah dan bangunan sesuai yang ditentukan dalam PPJB tersebut, proses pengerjaan bangunan telah mencapai 67, 41 % (enam puluh tujuh koma empat puluh satu persen) sehingga sisa pekerjaan bangunan adalah sebesar 32,59 % (tiga puluh dua koma lima puluh sembilan persen) yaitu senilai Rp.814.704.548 (delapan ratus empat belas juta tujuh ratus empat ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah) x 32 % (tiga puluh dua persen) = Rp. 262.515.211,- (dua ratus enam puluh dua juta lima ratus lima belas ribu dua ratus sebelas rupiah), sehingga dengan demikian sesuai dengan ketentuan pasal 8 ayat (3) lampiran II dari PPJB (perjanjian pengikatan jual beli) tersebut denda keterlambatan yang menjadi kewajiban Tergugat adalah



Rp. 262.515.211 (dua ratus enam puluh dua juta lima ratus lima belas ribu dua ratus sebelas rupiah), x 5 % (lima persen) = Rp. 13.275.611 (tiga belas juta dua ratus tujuh puluh lima ribu enam ratus sebelas rupiah) untuk masing-masing tanah dan bangunan yang terlambat diserahkan tersebut;-----

-----Menimbang, bahwa apabila terjadi wanprestasi terhadap apa yang telah diperjanjikan, maka sesuai dengan ketentuan pasal 1249 KUHPerdara kerugian yang dibebankan kepada Tergugat adalah berupa denda uang atas keterlambatan penyerahan kedua tanah dan bangunan tersebut sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya, sehingga dengan demikian dipandang adil, jika Tergugat dihukum untuk membayar denda atas keterlambatannya menyerahkan kedua tanah dan bangunan rumah tersebut masing-masing sebesar Rp. 13.275.611 (tiga belas juta dua ratus tujuh puluh lima ribu enam ratus sebelas rupiah) ;-----

-----Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan di atas Majelis Hakim Tinggi berkesimpulan bahwa dengan telah ditetapkannya Tergugat untuk membayar denda atas keterlambatan tersebut, maka untuk tuntutan selebihnya tentang:-----

- Kehilangan keuntungan yang diharapkan;-----
- Kerugian atas kehilangan hak untuk menyewakan rumah dan bunga,

Semuanya ditolak, karena itu tidak pernah diperjanjikan sebelumnya serta kerugian yang diderita tersebut tidak sebagai kerugian yang nyata dan hanya asumsi dari Penggugat;-----

-----Menimbang, bahwa untuk tuntutan selebihnya yaitu petitum gugatan poin 7, 8 dan 9 telah dipertimbangkan dengan tepat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, oleh karena itu diambil alih sebagai dasar pertimbangan oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Makassar dalam memutus perkara ini ditingkat banding;-----



-----Menimbang, bahwa dengan segala pertimbangan dan uraian-uraian di atas, menurut Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Makassar putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 18 Oktober 2016 Nomor 111/Pdt.G/2016/PN Mks cukup beralasan untuk diubah atau diperbaiki sepanjang mengenai pernyataan wanprestasi dan kerugian yang di bebaskan kepada Tergugat, sehingga nantinya ditetapkan sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;-----

-----Menimbang, bahwa karena Tergugat terbukti telah cedera janji/wan prestasi, maka yang bersangkutan berada pada pihak yang kalah, oleh karena itu dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;-----

-----Mengingat pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum perdata maupun pasal-pasal dalam RBg, serta peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan;-----

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding /semula Tergugat;-----
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 18 Oktober 2016 Nomor 111/Pdt.G/2016/PN Mks sepanjang mengenai pernyataan wanprestasi dan kerugian yang dibebaskan kepada Tergugat, sehingga berbunyi sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-----

2. Menyatakan dan menetapkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan Nomor.0544/PPJB/GMTD TBK/12/177 tanggal 12 April 2012 beserta lampiran-lampirannya adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat;-----



3. Menyatakan dan menetapkan Tergugat telah cidera janji yang diakibatkan karena terlambatnya penyerahan tanah dan bangunan rumah type the clove Nomor 2 dan Nomor 6 milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate Kota Makassar kepada Penggugat;-----

4. Menghukum Tergugat membayar denda keterlambatan penyerahan 2 (dua) tanah dan bangunan rumah type the clove Nomor 2 dan Nomor 6 yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate Kota Makassar kepada Penggugat yang masing-masing untuk tanah dan bangunan rumah tersebut sebesar Rp.13.275.611 (tiga belas juta dua ratus tujuh puluh lima ribu enam ratus sebelas rupiah) atau sama dengan 2 x Rp. 13.275.611 (tiga belas juta dua ratus tujuh puluh lima ribu enam ratus sebelas rupiah)= Rp. 26.551.222,- (dua puluh enam juta lima ratus lima puluh satu ribu dua ratus dua puluh dua rupiah) kepada Penggugat;-----

5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul di dua tingkat peradilan yang di tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);-----

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;-----

-----Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar di Makassar pada hari Selasa tanggal **5 September 2017** oleh **I.Made Seraman, S.H.,M.H.** selaku Ketua Majelis, **Makkasau, S.H.,M.H.** dan **H. Yahya Syam, S.H.,M.H** masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan mana **diucapkan pada hari dan tanggal itu juga** dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Hamsiah, S.H.M.H.** Panitera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini maupun kuasa hukumnya. -----

HAKIM – HAKIM ANGGOTA

t.t.d

Makkasau, S.H.M.H .

t.t.d

H.Yahya Syam, S.H.,M.H

KETUA MAJELIS

t.t.d

I.Made Seraman, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI

t.t.d

Hamsiah,S.H.,M.H.

Perincian Biaya

1. Redaksi	Rp.	5.000,-
2. Meterai	Rp.	6.000,-
3. Leges.....	Rp.	3.000,-
3. Pemberkasan	Rp.	136.000,-
Jumlah	Rp.	150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

