



**P U T U S A N:**

**NOMOR: 102/PDT/2019/PT.MKS.**

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

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara  
-perkara Perdata dalam Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana  
tersebut dalam perkara antara :-----

- **FALECIA ANGELINE** : Bertempat tinggal di  
Jalan Salemo Nomor 17, Malimongan, Rt.004/ Rw.002,  
Kecamatan Wajo, Kota Makassar dalam hal ini  
memberikan kuasa kepada BUDIMAN BAGINDA  
SAGALA, SH . MH Advokat yang berkantor di Jalan  
Salemo Nomor 17 Malimongan, Rt. 004/ Rw.002,  
Kecamatan Wajo, Kota Makassar berdasarkan surat  
kuasa khusus tanggal 1 Maret 2018; selanjutnya  
disebut : **PEMBANDING** semula sebagai :  
**PENGGUGAT** ;-----

**M E L A W A N:**

**1.PT. GOWA MAKASSAR TORISM DEVELOPMENT,Tbk GMTD TBK:**

Bertempat kedudukan di Jalan Metro Tanjung Bunga,  
Kelurahan Tanjung Merdeka, Kota Makassar;selanjutnya  
disebut sebagai : **TERBANDING I** semula sebagai  
**TERGUGAT I** ;-----

**2. KANTOR CABANG PT. BANK MANDIRI  
PERSERO, TBK DI**

Hal 1 dari 52 hal Putusan perkara perdata No102/ PDT/ 2019/PT MKS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**MAKASSAR** : Bertempat kedudukan PT. Bank Mandiri  
(persero), Tbk Di Makasar, yang beralamat Di Jalan  
Slamet Riyadi No.8 Lantai 2 Makassar, selanjutnya  
disebut **TERBANDING II** semula sebagai :  
**TERGUGAT II** ;-----

----- Pengadilan Tinggi tersebut;-----

----- Setelah membaca :-----

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 102/ PDT/ 2019 / PT.MKS., tanggal 4 April 2019, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam Tingkat Banding;-----
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 102/ PDT/ 2019 / PT.MKS., tanggal 8 April 2019, untuk menadampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam Tingkat Banding;-----
3. Seluruh berkas perkara dan surat-surat yang lain yang berhubungan dengan perkara tersebut;-----

## **TENTANG DUDUK PERKARA:**

----- Membaca, surat gugatan dari Pembanding semula Penggugat yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 12 Juli 2018, dengan Register Perkara Perdata Nomor: 204/ Pdt.G/ 2018/PN Mks, telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat yaitu :-----

1. Bahwa pada tanggal 23 Agustus 2013 telah dibuat dan ditanda-tangani Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I atas sebidang tanah seluas 105 meter persegi berserta

Hal 2 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,

### Disclaimer

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



bangunan rumah di atasnya yang terletak dan dikenal Jalan Primrose Stroll nomor 20, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, atas nama PENGGUGAT; Bukti .....P.1;-----

2. Adapun harga tanah dan bangunan rumah di atasnya adalah Rp. 586.530.000,- diluar pajak dan biaya-biaya pengurusan surat surat seperti sertifikat dan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dari instansi yang berwenang;-----

3. Bahwa Objek tanah dan bangunan rumah terletak di Jalan Primrose Stroll No.20 Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, luas 105 meter persegi, atas nama PENGGUGAT;-----

4. Bahwa dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) bertanggal 23 Agustus 2013, telah ditentukan Penyerahan bangunan rumah seharusnya telah dilaksanakan pada tanggal 23 Agustus 2015, yaitu 2 (dua) tahun sejak ditandatanganinya PPJB;-----

5. Bahwa PENGGUGAT telah melunasi seluruh kewajibannya melalui Bank TERGUGAT II pada tanggal 21 Juni 2016 dengan Tanda Pelunasan CLN.MKS/LD/02399/2016 TANGGAL 21 Juni 2016 yang ditanda tangani oleh M.Firman Oktafian, Bank Mandiri./ TERGUGAT II; ukti.....P.2.;-----

6. Bahwa sampai saat Surat Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Makassar, tanah dan bangunan rumah milik PENGGUGAT yang tersebut, **belum diserahkan** oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, walaupun telah beberapa kali telah diperingatkan **PENGGUGAT**; -----

7. Bahwa TERGUGAT I tidak menyerah-terimakan tanah dan bangunan rumah milik PENGGUGAT adalah kesengajaan atau setidaknya kelalaian pihak TERGUGAT I;-----

8. Bahwa dengan belum dilaksanakannya penyerahan tanah dan bangunan rumah oleh TERUGAT I kepada PENGGUGAT adalah merupakan resiko hukum yang menimbulkan kerugian materil dan kerugian immaterial bagi

Hal 3 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



PENGUGAT;-----

9. Bahwa besaran kerugian materiil yang di derita oleh PENGUGAT adalah merupakan besaran jika diterapkan denda keterlambatan pembayaran angsuran yang berlaku sesuai dengan diperjanjikan dalam PPJB, yakni 0.2 % per hari dari jumlah uang yang telah dibayarkan atau setidaknya tidaknya telah diterima oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;-----

10. Bahwa karena TERGUGAT I belum menyerahkan tanah dan bangunan rumah milik PENGUGAT kepada PENGUGAT maka PENGUGAT harus menyewa rumah tinggal sejak 23 Agustus 2015 hingga tanggal 23 Agustus 2018 atau setidaknya tidaknya hingga putusan Pengadilan ini dilaksanakan;-----

11. Adapun uang sewa yang harus dibayar adalah sebesar Rp. 50.000.000,- setiap tahunnya, dan untuk 3 (tiga) tahun menjadi Rp. 150.000.000,- (sertatus lima puluh juta rupiah) dan harus dibebankan kepada TERGUGAT I;-----

12. Bahwa bilamana PENGUGAT terlambat membayar harga tanah dan bangunan rumah kepada TERGUGAT I melalui TERGUGAT II, PENGUGAT diharuskan membayar DENDA sebesar 0.2 % per hari dari besar tunggakan kepada TERGUGAT I, begitu juga sebaliknya DENDA atas keterlambatan penyerahan tanah dan bangunan rumah kepada PENGUGAT, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menghukum TERGUGAT I membayar DENDA yang sama 0.2 % per hari dari jumlah uang yang telah diterima oleh PARA TERGUGAT dari PENGUGAT;-----

13. Bahwa DENDA terhitung sejak 23 Agustus 2015 waktu mana seharusnya TERGUGAT I telah menyerahkan tanah dan bangunan Rumah kepada PENGUGAT, sampai dengan tanggal 21 Juni 2016 saat mana PENGUGAT telah menyelesaikan kewajibannya dalam arti telah melunasi

Hal 4 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



seluruh harga tanah dan Bangunan rumah di atasnya, yang seluruhnya 13 bulan atau 395 hari, dikali 0.2 % dari harga rumah, menjadi 0.2 % X Rp. 586.530.000,- X 395 hari,

adalah Rp.463.358.700,------

**14.** Bahwa apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka PARA TEGUGAT diharuskan membayar kepada PENGUGAT ganti rugi yang besarnya berupa bunga bank KPR yaitu 7.5 % per-tahunnya dari Harga (sudah LUNAS) Rp. 586.530.000,-, dan untuk perkara ini dihitung sejak 23 Agustus 2015 hingga Surat Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan atau setidaknya tidaknya 3 (tiga) tahun. Sehingga DENDA yang harus dibayar PARA TERGUGAT kepada PENGUGAT adalah sebesar 7.5 % X Rp. 586.530.000,- X 3 Tahun, adalah Rp. 131.969.250,-;-----

**15.** Bahwa selain kerugian yang besarnya sesuai dengan denda 0,2 % perharinya, juga timbul kerugian materil lainnya berupa biaya-biaya operasional yang digunakan oleh PENGUGAT, berupa uang konsultasi hukum pada kantor hukum, transportasi, logistic, telepon dan lain lain pengeluaran yang sampai saat ini tidak kurang dari Rp 50. 000.000,- (lima puluh juta rupiah), dan harus dibebankan kepada TERGUGAT I;-----

**16.** Bahwa dengan demikian Ganti Rugi yang harus dibayar PARA TERGUGAT kepada PENGUGAT adalah Bunga Bank sebesar Rp.463.358.700,- ditambah uang sewa rumah, Rp. 150.000.000,- (sertatus lima puluh juta rupiah) kemudian berupa DENDA sebesar Rp. 131.969.250,- dan ongkos ongkos lain sebesar Rp. 50.000.000,-, dan seluruhnya Ganti Rugi menjadi: **Rp. 895.327.950,- (delapan ratus Sembilan puluh lima juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu Sembilan ratus lima puluh rupiah);**  
-----



17. Bahwa PENGUGAT telah pernah melakukan somasi baik lisan maupun tertulis kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan tetapi PARA TERGUGAT tidak menanggapi dengan etiket baik;-----

18. Bahwa Somasi tertulis juga telah dilakukan berupa surat-surat, yaitu :

a. Somasi pertama, tanggal 10 Juli 2017, Bukti

.....P.3;

b. Somasi kedua, tanggal 17 Juli 2017, Bukti

.....P.4;

c. Somasi ketiga, tanggal 07 agustus 2017. Bukti ,

....P.5;

d. Somasi final, tanggal 15 Desember 2017,

Bukti.....P.6

semuanya tidak ada tanggapan yang positif dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II;-----

19. Bahwa kemudian pada tanggal 5 Maret 2018 PENGUGAT melakukan Somasi kepada PARA TERGUGAT; Bukti.....

P.7;-----

Dan TERGUGAT I memberikan jawabannya dengan Surat tanggal 15 Maret 2018 Nomor 131/TB-MKS/III/2018, yang isinya hanya menawarkan sejumlah uang Rp. 23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah) sebagai tambahan kompensasi kepada PENGUGAT'; Bukti .....P.8;-----

20. Bahwa uang sebesar Rp. 23.000.000,- yang ditawarkan TERGUGAT I sebagai kompensasi, adalah tidak wajar dan tidak sepadan dengan besaran uang yang telah dikeluarkan serta kerugian-kerugian yang diderita PENGUGAT; -----

21. PENGUGAT pernah mengajukan surat permohonan pembatalan PPJB kepada TERGUGAT I dengan surat tanggal 19 Januari 2018, dengan

Hal 6 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,





alasan bahwa TERGUGAT I tidak beritikad baik untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah kepada PENGGUGAT sesuai perjanjian dalam PPJB;-----

**22.** Bahwa dengan pembatalan tersebut, maka sebagai akibat hukumnya adalah TERGUGAT I secara bersama dengan TERGUGAT II harus mengembalikan seluruh uang yang telah disetor PENGGUGAT ditambah kerugian-kerugian yang diderita PENGGUGAT berupa biaya sewa rumah tinggal selama 3 (tiga) tahun beserta bunga yang berlaku pada Bank TERGUGAT II selama uang tersebut telah diterima oleh PARA TERGUGAT, dan biaya-biaya lainnya, akan tetapi PARA TERGUGAT menolaknya;-----

**23.** Bahwa PENGGUGAT telah melunasi seluruh kewajibannya melalui Bank TERGUGAT II pada tanggal 21 Juni 2016 dengan Tanda Pelunasan

CLN.MKS/ LD/02399/2016 tanggal 21 Juni 2016 yang ditanda tangani oleh M.Firman Oktafian, Bank Mandiri./ TERGUGAT II;-----

**24.** Bahwa PARA TERGUGAT tidak pernah menunjukkan etika baik atau keseriusannya untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah yang dipersengketakan dalam perkara ini kepada PENGGUGAT sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam PPJB;-----

Maka atas dasar alasan-alasan sebagaimana dikemukakan diatas, mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Makassar / Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini mohon memutuskan :-----

1. Mengabulkan gugatan ini untuk seluruhnya;-----



2. Menyatakan Perjanjian PPJB/Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 1975/PPJB-GMT?08/2013 tanggal 23 Agustus 2013 adalah sah;-----

3. Menyatakan TERGUGAT I telah ingkar janji / wanprestasi;-----

4. Menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan Tanah seluas 105 meter persegi berserta bangunan rumah diatasnya yang terletak dan dikenal di Jalan Primrose Stroll Nomor 20, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, kepada PENGGUGAT;-----

5. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar Ganti Rugi kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 895.327.950,- (delapan ratus Sembilan puluh lima juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu Sembilan ratus lima puluh rupiah);-----

6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini;-----

----- Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar, Nomor: 204 / Pdt.G/ 2018/ PN Mks., tanggal 15 Nopember 2018, yang amarnya berbunyi sebagai berikut: -----

-----**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sebagian;-----

**I. DALAM POKOK PERKARA:**

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





2. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 1975/PPJB-GMT/08/2013 tanggal 23 Agustus 2013 adalah sah;-----

3. Menyatakan Tergugat I telah ingkar janji / wanprestasi;-----

4. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Tanah seluas 105 meter persegi beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak dan dikenal di Jl.Primrose Stroll Nomor 20, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, kepada Penggugat;-----

5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berdasarkan Pasal 8 ayat 3 Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 1975/PPJB-GMT/08/2013 tanggal 23 Agustus 2013 terhitung sejak bulan Januari 2016 sampai dengan obyek jual beli diserahkan kepada Penggugat;-----

6. Menghukum Tergugat I untuk membayar perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp.1.451.000,- (satu juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);---

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

----- Membaca, surat pernyataan permohonan banding yang ditandatangani oleh Drs. JUNAEDI.,SH.,MH, Panitera Pengadilan Negeri Makassar, menerangkan bahwa pada tanggal 29 Nopember 2018 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan pernyataan permohonan banding, agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 204 / Pdt.G/ 2018 / PN Mks., tanggal 15 Nopember 2018, untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding; -----

----- Membaca, surat pemberitahuan pernyataan banding yang ditandatangani oleh BUL HINDIRA MAL, Jurusita Pengadilan Negeri Makassar,

Hal 9 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan bahwa pada tanggal 4 Januari 2019 permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada Terbanding Terbanding II semula Tergugat II dan pada tanggal 10 Januari 2019 disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat

I ;-----

Membaca memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tertanggal 10 Januari 2019, surat memori banding tersebut diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 14 Januari 2019, salinan surat memori banding tersebut diberitahukan / diserahkan dengan cara seksama kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 16 Januari 2019, dan pada tanggal 17 Januari 2019 disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I, sebagaimana risalah pemberitahuan dan penyerahan memori banding yang ditandatangani oleh BUL HINDIRA MAL, Jurusita Pengadilan Negeri Makassar;-----

----- Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 7 Februari 2019, surat kontra memori banding tersebut diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 8 Februari 2019, salinan surat kontra memori banding tersebut diberitahukan / diserahkan dengan cara seksama kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 12 Februari 2019, akan tetapi Pembanding semula Penggugat tidak berada di tempat sehingga risalah pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding disampaikan melalui Kepala Kelurahan Mallimongan Tua, Kecamatan Wajo, Kota Makassar, dan kepada Terbanding II semula Tergugat II diserahkan pada tanggal 12 Februari 2019, sebagaimana risalah pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding yang masing-masing ditandatangani oleh BUL HINDIRA MAL, Jurusita Pengadilan Negeri Makassar;-----

Hal 10 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 30 Januari 2019, surat kontra memori banding tersebut diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar

pada tanggal 30 Januari 2019, salinan surat kontra memori banding tersebut diberitahukan /diserahkan dengan cara seksama kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 21 Februari 2019, akan tetapi Pembanding semula Penggugat tidak berada di tempat sehingga risalah pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding disampaikan melalui Kepala Kelurahan Mallimongan Tua, Kecamatan Wajo, Kota Makassar, dan kepada Terbanding I semula Tergugat I diserahkan dengan cara seksama pada tanggal 4 Februari 2019, sebagaimana risalah pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding yang masing-masing ditanda tangani oleh BUL HINDIRA MAL, Jurusita Pengadilan Negeri Makassar;-----

----- Membaca, risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara kedua belah pihak dikirim ke Pengadilan Tinggi Makassar, Nomor: 204/ Pdt.G/2018/PN Mks., yang masing-masing ditandatangani oleh oleh BUL HINDIRA MAL, Jurusita Pengadilan Negeri Makassar, menerangkan bahwa pada tanggal 17 Januari 2019 telah memberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara kepada Pembanding semula Penggugat, akan tetapi Pembanding semula Penggugat tidak berada di tempat sehingga risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara disampaikan melalui Kepala Kelurahan Mallimongan Tua, Kecamatan Wajo, Kota Makassar dan kepada Kuasa Hakum Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 4 Januari 2019,serta kepada Kuasa Hakum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 7 Februari 2019 masing-masing di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar, kesemuanya dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari

Hal 11 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,

#### Disclaimer

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



pemberitahuan

ini

diberikan;-----

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:**

----- Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula

Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;-----

----- Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor:204 / Pdt.G/ 2018/PN Mks., tanggal 15 Nopember 2018 dengan alasan banding yang berbunyi sebagai berikut:-----

Yang menjadi keberatan Pembanding/Penggugat adalah terhadap amar putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor:204 / Pdt.G/ 2018/PN Mks., tanggal 15 Nopember 2018 yang menyatakan : "Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berdasarkan pasal 8 ayat (3) Perjanjian Perikatan Jual beli Nomor 1975/PPJB-GMTD/08/2013, tanggal 23 Agustus 2013 terhitung sejak bulan Januari 2016 sampai dengan obyek jual beli diserahkan kepada Penggugat";-----

Keberatan Pembanding terhadap butir ke 5 amar putusan Pengadilan Negeri Makassar ini ialah dapat menimbulkan berbagai penafsiran (multi tafsir) dan dapat mengakibatkan ketidak pastian hukum terhadap jumlah beban denda yang harus dibayar oleh Terbanding/Tergugat I kepada Pembanding/Penggugat;-----

Amar putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor:204 / Pdt.G/ 2018/PN Mks., tanggal 15 Nopember 2018 adalah bermula atas gugatan Pembanding/Penggugat terhadap Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding

Hal 12 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II/Tergugat II melalui Ketua Pengadilan Negeri Makassar tanggal 12 Juli 2018 dengan register Nomor:201/Pdt.G/2018/PN Mks.,;-----

Adapun yang menjadi dasar gugatan ini adalah adanya ingkar janji (Wanprestasi) dari Para Terbanding/Para Tergugat (Terbanding I/Tergugat I dan terbanding II /Tergugat II) , yaitu adanya ketentuan PPJB (Perjanjian Perikatan Jual beli Nomor:1975/PPJB-GMTD/08/2013 tanggal 23 Agustus 2013 yang tidak dilaksanakan;-----

Perjanjian Perikatan Jual beli Nomor:1975/PPJB-GMTD/08/2013 tanggal 23 Agustus 2013 adalah ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban para pihak baik Pembanding/Penggugat maupun Terbanding I /Tergugat I;-----

Mengenai denda/ganti rugi atau kompensasi atas keterlambatan secara prinsip diatur dalam pasal 5 dan pasal 8.3 perjanjian perikatan jual beli Nomor:1975/PPJB-GMTD/08/2013 tanggal 23 Agustus 2013 sebagai berikut :-----

- **Keterlambatan pembayaran Pembanding / Penggugat** sekaligus sebagai hak Terbanding I / Tergugat I, diatur dalam :-----

**Pasal 5** Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 1975/PPJB-GMTD/08/2013 tanggal 23 Agustus 2013, menentukan: Denda Keterlambatan Pembayaran, pada ayat 1 menyatakan: Bilamana Pihak Kedua tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kepada Pihak Pertama pada waktu yang telah ditentukan dalam Lampiran II PPJB, maka dengan lewatnya waktu tersebut Pihak Kedua dianggap telah melakukan kelalaian dalam melaksanakan kewajibannya kepada Pihak Pertama. Atas kelalaian Pihak Kedua tersebut, maka lewat dari tanggal jatuh tempo yang telah ditentukan dalam Lampiran II PPJB, Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar 0,2 % (nol koma dua persen) untuk setiap hari keterlambatan dihitung dari jumlah pembayaran angsuran yang telah jatuh tempo yang wajib dibayar oleh Pihak Kedua;-----

Hal 13 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



**Pertimbangan hukum dari Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini adalah:-----**

1. Menimbang, bahwa para pihak mengakui tentang adanya PPJB No. 1975/ PPJB-GMTD/08/2013, tanggal 23 Agustus 2013 atas sebidang tanah seluas 105 meter persegi beserta bangunan di atasnya yang terletak dan dikenal Jalan Primrose Stroll nomor 20, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan antara Penggugat dan Tergugat I (bukti P.1, T-1.1 dan T-II.6);-----
2. Menimbang, bahwa sepanjang PPJB No. 1975/PPJB-GMTD/08/2013, tanggal 23 Agustus 2013 tidak dibatalkan oleh kedua belah pihak dalam perikatan tersebut maka PPJB No.1975/PPJB-GMTD/08/2013 tetap berlaku bagi kedua belah pihak yang mengikatkan diri tersebut;-----
3. Menimbang, bahwa pada kenyataannya PPJB No. 1975/PPJB-GMTD/08/2013 tidak pernah dibatalkan oleh kedua belah pihak maka bila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perikatan tersebut maka yang berlaku adalah ketentuan didalam PPJB No. 1975/PPJB-GMTD/08/2013;-----
4. Menimbang, bahwa Penggugat mempermasalahkan tentang tidak diserahkannya obyek jual beli oleh Tergugat I sesuai dengan PPJB no. 1975/PPJB-GMTD/08/2013, dalam lampiran II PPJB yaitu 24 (dua puluh empat bulan) setelah penandatanganan PPJB yaitu tertanggal 23-8-2013, sehingga Tergugat I mempunyai kewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli tertanggal 23-8-2015, namun demikian pada kenyataannya Tergugat I belum bisa menyerahkan obyek jual beli kepada Penggugat sesuai dengan perjanjian perikatan tersebut;-----
5. Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I mengakui tentang tidak tepat waktu Tergugat I untuk menyerahkan obyek jual beli tersebut,

Hal 14 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,





dan Tergugat I berusaha untuk memenuhi kewajibannya tersebut dengan mengadakan pendekatan dengan Penggugat;-----

6. Menimbang, bahwa dalam PPJB No. 1975/PPJB-GMTD/08/2013 tentang penyerahan tanah dan bangunan diatur dalam Pasal 8 angka 1 sampai dengan 12, dikatakan dalam Pasal 8 angka 1 "Tergugat I menyerahkan terimakan obyek sengketa kepada Penggugat dengan catatan Penggugat

sudah harus melunasi pembayarannya, dan ternyata dari bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat II membuktikan bahwa Penggugat sudah memenuhi kewajibannya (bukti P-2 dan bukti P-13), tetapi dari bukti-bukti surat kedua belah pihak obyek sengketa yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat I belum dapat diserahkan terimakan sesuai dengan perjanjian perikatan yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I (bukti P-12);-----

7. Menimbang, bahwa dalam Pasal 8 ayat 3 diatur tentang bila Tergugat I lalai/ tidak menyerahkan obyek sengketa sesuai dengan jadwal yang disepakati, maka Tergugat I dikenai denda sebesar 0.075% (nol koma nol tujuh lima persen) perhari dengan maksimum denda 5% (lima persen) dari total sisa nilai pekerjaan yang menjadi kewajiban Tergugat I (bukti T1-2) yang diperhitungkan dari 23 Januari 2016 sampai dengan obyek jual beli diserahkan kepada Penggugat, dimana tentang tata cara penyerahan obyek jual beli berlaku sesuai dengan PPJB No. 1975/PPJB-GMTD/2013 dalam Pasal 8;-----

8. Menimbang, bahwa dari hasil sidang lokasi yang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 16 Oktober 2018, Majelis Hakim melihat bahwa obyek jual beli yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I ternyata sudah siap dan sudah dapat digunakan oleh Penggugat maka sudah sepatutnya pihak Tergugat I segera menyerahkan obyek jual beli kepada

Hal 15 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,





Penggugat bersamaan dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik dari obyek

jual beli PPJB No. 1975/PPJB-

GMTD/2013;-----

**Fakta** bahwa Kredit Perumahan Rakyat (KPR) yang sudah ditransferkan langsung oleh Terbanding II/ Tergugat II ke rekening Terbanding I/ Tergugat I untuk pembayaran pelunasan tanah dan bangunan rumah obyek sengketa, yang mana dalam hal ini berarti segala kewajiban-kewajiban pembayaran Pemanding/ Penggugat sudah **LUNAS** dan dapat diproses pembuatan dan penandatanganan Akte Jual Beli (AJB);-----

Akan tetapi, hingga saat ini proses pembuatan dan penandatanganan AJB dimaksud belum ada antara Pemanding/ Penggugat dengan Terbanding I/ Tergugat I dikarenakan belum selesainya pemecahan Sertifikat dan pembuatan IMB oleh pihak Terbanding I/ Tergugat I. ;-----

**Pemanding / Penggugat telah menyelesaikan seluruh kewajibannya yaitu berupa pelunasan pembayaran seluruh harga Tanah dan bangunan rumah di atasnya, kepada Terbanding I / Tergugat I melalui :-**

1. Pembayaran tunai (booking fee) sebesar Rp 5,000,000/- tertanggal 27 Juni 2013. Terlampir bukti P.32;-----
2. Pembayaran lewat transfer ke rekening Terbanding I/ Tergugat I (DP) sebesar Rp 53,730,000/- tertanggal 11 Juli 2013.. Terlampir bukti P.33;---
3. Pembayaran melalui Terbanding II/ Tergugat II sebesar Rp 527,800,000/-Terlampir bukti P.26 dan P.27 ;-----Pelunasan (butir 3 diatas) berdasarkan pada Perjanjian Kredit Mandiri KPR (PKS) tanggal 27 Agustus 2013, Nomor. CLN.MKS/0825/KPR/2013. Terlampir bukti P. 25 bahwa dalam hal ini Pemanding / Penggugat sebagai Debitor telah mengikat diri dengan suatu Perjanjian dengan Terbanding II / Tergugat II sebagai Kreditor;-----

Hal 16 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



Kemudian pada tanggal 21 Juni 2016, Pembanding / Penggugat telah melakukan pembayaran LUNAS seluruh kewajiban kreditnya kepada Terbanding II/ Tergugat II, dengan Tanda Pelunasan CLN.MKS/LD/02399/2016 Tanggal 21 Juni 2016 yang ditanda tangani oleh M. Firman Oktafian, Bank Mandiri / Terbanding II/ Tergugat II, terlampir P. 2;-----

4. Seluruh kewajiban pajak sudah dibayar LUNAS oleh Penggugat pada tanggal 27 Agustus 2013 via transfer ke rekening TERGUGAT I sebesar Rp 26,944,000 Adapun biaya pajak yang dibayarkan untuk BPHTB dan biaya Adminstrasi Sertifikasi. Selain itu, biaya lain seperti biaya APHT, pendaftaran, SKMHT 2x, cek sertifikat, biaya akte perjanjian kredit dan PNPB juga sudah dibayar LUNAS sebesar Rp 4,150,000/- kepada Notaris & PPAT Hj. Ira Adriana Adnan, SH yang mana merupakan Notaris yang ditunjuk oleh TERGUGAT I. Terlampir bukti P.14;-----

- **Keterlambatan Penyerahan Tanah dan bangunan rumah** diatasnya kepada Pembanding / Penggugat oleh Terbanding I / Tergugat I sekaligus merupakan hak Pembanding / Penggugat sepenuhnya, sebagaimana telah diatur dalam :-----

**Pasal 8 ayat 3** Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 1975/PPJB-GMTD/08/2013 tanggal 23 Agustus 2013, menentukan **Jika Pihak Pertama lalai untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah diatasnya kepada Pihak Kedua sesuai jadwal waktu yang telah ditentukan yaitu 24 bulan sejak penandatanganan PPJB (23 Agustus 2015) kecuali karena hal hal yang disebabkan oleh force majeure sebagaimana yang dimaksud pada pasal 8.4, maka Pihak Pertama diwajibkan untuk membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 0,075 % (nol koma nol tujuh**

Hal 17 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



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 (23 November 2015) sebagaimana disebutkan diatas;-----

Yang menjadi **KEBERATAN Pembanding / Penggugat**, dalam hal ini adalah  
:-----

1. Soal perbedaan penafsiran dan perhitungan ganti rugi dan ataupun denda;-----

-

2. Terbanding I/Tergugat I telah menafsirkan dan membuat perhitungan sangat menyimpang dari PPJB / Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 1975/PPJB-GMTD/08/2013 tanggal 23 Agustus 2013 dan karenanya tidak benar.;-----

**MENYIMPANG dan TIDAK BENAR yang dimaksud:**

a. Fakta hukumnya, tidak ada hal-hal yang disebabkan oleh force majeure sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 8 angka 4 dari Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) No. 1975/PPJB-GMTD/2013;  
-----

b. Denda keterlambatan penyerahan 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 HANYA untuk masa 3 bulan waktu toleransi keterlambatan yaitu hanya sampai dengan tanggal 23 November 2015 saja;-----

Hal 18 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



c. Soal sisa nilai pekerjaan Terbanding I / Tergugat I diklaim sebesar 1,93 % yang belum dibangun, dan Terbanding I /Tergugat I berdalil telah menyelesaikan bangunan rumah sebesar 98,07 % pada tahun 2015.;-----

**Yang menjadi persoalan:** Apakah Terbanding I/ Tergugat I telah menyerahkan tanah seluas 105 meter persegi berikut bangunan rumah sebesar 98.93% kepada Pembanding/ Penggugat?;-----  
Pembanding/ Penggugat dengan tegas menyatakan hal penyerahan tanah dan bangunan rumah diatasnya sebesar 98.07% belum pernah dilakukan oleh Terbanding I/ Tergugat I terhadap Pembanding/ Penggugat 1.93% sisa nilai pekerjaan yang diklaim oleh Terbanding I/ Tergugat I TIDAK DAPAT DIBUKTIKAN dan merupakan penilaian sepihak oleh TERBANDING I/ Tergugat I. Berdasarkan foto bukti P.10 dan P. 15 dimana menunjukkan per 19 Januari 2018, rumah masih dalam keadaan rusak dan tidak layak huni sehingga nilai pekerjaan yang diklaim sebesar 98.07% pada tahun 2015 adalah tidak benar;-----

Jika sisa nilai pekerjaan hanya tersisa 1.93% pada tahun 2015, mengapa rumah tidak kunjung diserahterimakan hingga saat ini? Bahkan Pembanding telah melayangkan beberapa Surat SOMASI ke Terbanding I sepanjang tahun 2017 tapi tidak pernah digubris. Terlampir Bukti P.3, P.4, P.5, P.6 dan P.7;-----

Tidak adanya air bersih PDAM seperti yang dijanjikan di dalam Perikatan Jual Beli hingga saat ini. Bagaimana pihak Terbanding I/ Tergugat I dapat mengatakan per tahun 2015 sisa nilai pekerjaan terhadap rumah tersebut adalah 1.93% sementara air yang merupakan elemen esensial/ penting dalam kehidupan TIDAK ADA hingga saat ini;-----

Hal 19 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



d. Sejak 23 November 2015 hingga saat ini **keterlambatan penyerahan BUKAN disebabkan oleh force majeure** sebagaimana yang dimaksud pasal 8.4 dari PPJB/ Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 1975/PPJB-GMTD/08/2013 tanggal 23 Agustus 2013 **akan tetapi keterlambatan karena KESENGAJAAN** dari pihak Terbanding I/ Tergugat I karena Terbanding I / Tergugat I tidak menyerahkan tanah dan bangunan rumah diatasnya beserta dokumen-dokumen berupa Sertifikat dan IMB kepada Pembanding/ Penggugat;-----

Adapun bukti-bukti kesengajaan yang dilakukan Terbanding I / Tergugat I adalah sebagai berikut :-----

1. Bangunan rumah tidak diselesaikan secara sempurna (100%) karena masih banyak ditemukan kerusakan-kerusakan yang membuat rumah belum layak huni;-----

Terlampir bukti P.10 dan P.15 yang mana hingga tanggal 19 Januari 2018, rumah terbukti masih dalam kondisi tidak layak huni;-----

2. Belum ada pemecahan sertifikat dari sertifikat induk. Terbukti dari P. 12 yang mana tanggal 27 Juli 2016, Terbanding I/ Tergugat I memberikan Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa sertifikat baru mau diproses balik nama. Ternyata sertifikat baru dipecah pada tanggal 13 April 2018 sesuai bukti Terbanding I/ Tergugat I T1-30 padahal Pembanding/ Penggugat telah membayar LUNAS seluruh biaya untuk pengurusan dokumen dan sertifikat per tanggal 27 Agustus 2013 sesuai bukti P.14;-----

3. IMB hingga saat ini belum diserahterimakan ke Pembanding/ Penggugat dari Terbanding I/ Tergugat I;-----

Hal 20 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



4. Dalam perjanjian (PPJB) disebutkan bahwa Terbanding I / Tergugat I berkewajiban untuk memasang instalasi dan penyediaan air bersih

yang layak konsumsi dari PDAM, ternyata tidak ada air bersih PDAM yang tersuplai di rumah tersebut dan bahkan menurut Direktur Utama PDAM kota Makassar, Ir. H. Haris Yasin Limp,MM, bahwa dilokasi perumahan Primrose Green River View dilokasi bangunan rumah yang menjadi obyek perkara ini, hingga saat ini **belum tersedia pelayanan air bersih dari PDAM kota Makassar karena jaringan pipa distribusi ke kawasan perumahan tersebut belum ada** sesuai surat Tanggapan tertanggal 25 Oktober 2018 No 757/ B.2/ X/ 2018..Terlampir bukti P.34 ;-----

Terbanding I / Tergugat I memaksakan kehendaknya dengan memasang dan mengalirkan air payau yang menurut Terbanding I / Tergugat I dari PDAM akan tetapi sangat tidak layak dikonsumsi karena PH terlalu tinggi dan asin;-----

Maka dari hal-hal diatas , **jelas dan benar bahwa tanah dan bangunan rumah diatasnya 100 % belum diserahterimakan oleh Terbanding I /Tergugat I kepada Pembanding /Penggugat, walau Terbanding I /Tergugat I berdalil bangunan rumah telah selesai dibangun 98,07 % dan sisa 1,93 % yang belum dibangun;-----**

Menurut Pembanding /Penggugat, bangunan rumah tetap saja 100 % belum selesai karena belum diserahkan terimakan oleh Terbanding I / Tergugat I kepada Pembanding / Penggugat hingga hari ini.;-----

**Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian**

Hal 21 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,





*itu, mengganti kerugian tersebut (Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) ;-----*

Dengan demikian maka beban denda karena kesengajaan Terbanding I/ Tergugat I tidak menyerahkan tanah dan bangunan rumah diatasnya adalah

1. Dari masa 23 Agustus 2015 sampai dengan 23 November 2015 adalah  $0.075\% \times \text{Rp}586.530.000,- \times 92$  hari adalah Rp 40,470,570,- sebagai keterlambatan, untuk penyelesaian akhir bangunan (finising);
2. Bahwa untuk dari masa 23 November 2015 hingga gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri Makassar tanggal 12 Juli 2018 adalah jelas jelas sebagai perbuatan dengan sengaja (kesengajaan), bukan lagi kategori sekedar keterlambatan. Karana tidak ada keterlambatan bertahun-tahun atau tanpa batas;-----
3. Maka dengan alasan tersebut diatas, menurut Pembanding/ Penggugat Majelis Hakim sangat wajar dan patut memberikan pendapat / pertimbangan hukum untuk keadilan bahwa beban denda/ganti rugi berimbang besaarnya antara Pembanding / Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I, yaitu 0,2 % per harinya dari nilai harga tanah dan bangunan rumah diatasnya, sebagai mana bila Terbanding I / Tergugat I menerapkan Pasal 5 PPJB;-----
4. Bahwa dengan demikian sangat patut dan wajar Pembanding / Penggugat agar Majelis Hakim menghukum Terbanding I/ Tergugat I membayar denda / ganti rugi kepada Pembanding / Penggugat sebesar  $0.2\% \times \text{Rp} 586,530,000 \times 962$  hari adalah Rp 1,128,483,720/-
5. Bahwa menurut Pembanding / Penggugat sangat wajar dan patut agar Majelis Hakim menghukum Terbanding / Tergugat I membayar biaya sewa rumah selama 3 tahun, selama Pembanding / Penggugat I belum memakai / menggunakan bangunan rumah, yang

Hal 22 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

per tahunnya Rp 50,000,000 x 3 adalah Rp 150,000,000/-;-----

6. Kerugian immaterial yang dialami selama ini Rp 1,000,000,000/-;-----Kesengajaan Terbanding I/ Tergugat I adalah benar adanya dan berdasarkan bukti-bukti yang ada:-----

a. Sejak 23 Agustus 2015, pihak Terbanding I /Tergugat I tidak pernah memperlihatkan itikad baik kepada Pemanding / Penggugat. Tidak ada komunikasi baik lisan maupun tulisan ataupun melalui perangkat telekomunikasi kepada Pemanding /Penggugat dalam menyelesaikan masalah ini.;-----

b. Setiap kali Pemanding /Penggugat ke kantor Terbanding I / Tergugat I untuk menanyakan mengenai penyerahan Tanah dan bangunan rumah diatasnya (beserta sertifikat dan Ijin Mendirikan Bangunn atau IMB), tidak pernah digubris oleh Terbanding I/ Tergugat I;-----

c. Hal ini berlangsung sejak tanggal 23 Agustus 2015.

Pemanding

/Penggugat selalu mendatangi kantor Terbanding I/ Tergugat I, tapi tidak mendapatkan pelayanan dan jawaban yang baik dari Terbanding I/ Tergugat I. Dikarenakan tidak pernah mendapatkan tanggapan dan pelayanan yang baik dari Terbanding I/ Tergugat I dan merasa dipermainkan oleh Terbanding I/ Tergugat I, maka Pemanding/ Penggugat telah melayangkan beberapa Surat Somasi. Terlampir bukti P3, P4, P5, P6 dan P7;-----

d. Jika Terbanding I/Tergugat I beralih dan mengatakan bahwa progress rumah mencapai 98.07% pada tahun 2015, hal ini tidak

Hal 23 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,

## Disclaimer

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



dapat dijadikan dalil oleh Terbanding I / Tergugat I karena perincian sisa nilai bangunan adalah penilaian sepihak oleh pihak Terbanding I/ Tergugat I yang mana sisa nilai bangunan tersebut dikeluarkan oleh interen Terbanding I/ Tergugat I sebagai Pengembang dan tidak dapat dibuktikan. Sisa nilai bangunan juga tidak dapat dijadikan sebagai dalil untuk menghitung beban denda keterlambatan karena penyerahan Tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek sengketa hingga saat ini adalah Zero / 0 % (nol persen);-----

7. Perhitungan inipun masih bertambah sebanding dengan hari-hari Terbanding I / Tergugat I menunda-nunda atau mengulur-ulur waktu penyerahan tanah dan bangunan rumah diatasnya kepada Pembanding / Penggugat;-----

8. Total kerugian baik materil maupun immaterial yang dialami oleh Pembanding/ Penggugat adalah sebesar Rp 2,318,954,290/- (dua milyar tiga ratus delapan belas juta sembilan ratus lima puluh empat ribu dua ratus Sembilan puluh rupiah);-----

Maka atas dasar alasan alasan yang telah dikemukakan Pembanding / Penggugat tersebut, mohon agar kiranya Yang Mulya Ketua Pengadilan Tinggi Makassar memberikan putusan menurut hukum dan keadilan, sebagai berikut :-----

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding /  
Penggugat untuk  
Seluruhnya;-----

Hal 24 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 204/Pdt.G/2018/PN.Mks, Tanggal 15 Nopember 2018, untuk sebagian;-----

3. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 1975/PPJB-GMTD/08/2013 tanggal 23 Agustus 2013 adalah sah;-----

4. Menyatakan Terbanding I /Tergugat I dan Terbanding II/ Tergugat II telah ingkar janji / wanprestasi;-----

5. Menghukum Terbanding I /Tergugat I untuk menyerahkan Tanah seluas 105 meter persegi beserta bangunan rumah diatasnya, sertifikat dan dokumen lainnya yang terletak dan dikenal di Jl. Primrose Stroll Nomor 20, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, kepada Pembanding/ Penggugat;-----

6. Menghukum Terbanding I / Tergugat I untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp Rp 1,318,954,290/- (satu milyar tiga ratus delapan belas juta Sembilan ratus lima puluh empat ribu dua ratus Sembilan puluh rupiah) kepada Pembanding/ Penggugat;---

7. Menghukum Terbanding II/ Tergugat I dan Terbanding II/ Tergugat II untuk membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp 1,000,000,000/- (satu milyar rupiah) kepada Pembanding/ Penggugat;-----

8. Menghukum Terbanding I / Tergugat I untuk membayar biaya

Hal 25 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



perkara ini;-----

Dan apabila Ketua Pengadilan Tinggi Makassar berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya;---

----- Menimbang bahwa atas memori banding tersebut maka Kuasa hukum Terbanding I semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding tertanggal 7 Februari 2019 yang pada pokoknya mohon agar putusan Pengadilan Negeri Makassar, Nomor:204/Pdt.G/2018/PN Mks, tanggal 15 Nopember 2019 dikuatkan dengan alasan sebagai berikut: -----

**A. Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar Telah Benar dan Tepat dalam Memeriksa Pokok Permasalahan Dalam Perkara Ini**

**I. Mengenai duduk Perkara**

Yang Terhormat Majelis Hakim Banding,-----

1. Bahwa benar antara Terbanding I (dahulu Tergugat I) dengan Pembanding (dahulu Penggugat) telah terjadi suatu kesepakatan jual beli Rumah yang berlokasi di Jl. Primrose Stroll No.20, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan luas tanah 105 M2 dan luas bangunan 58 M2 (untuk selanjutnya disebut sebagai "Rumah"), yang mana kesepakatan terkait dengan jual beli tersebut tertuang didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1975/PPJB-GMT/08/2013 pada tanggal 23 Agustus 2013 (untuk selanjutnya disebut sebagai "PPJB") (Bukti TI-1);-----
2. Bahwa dalam perjalanannya, pada saat dalam menyerahkan bangunan Terbanding I (dahulu Tergugat I) mengalami keterlambatan dimana Terbanding I (dahulu Tergugat I) telah menyelesaikan bangunan pada tanggal 12 Mei 2015 (Bukti TI-5), dan telah memperhitungkan keterlambatan pembangunan sesuai dengan pasal 8.3 PPJB, dan juga Terbanding I (dahulu Tergugat I) dengan itikad baik telah memberikan

Hal 26 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



kompensasi tambahan diluar ketentuan yang telah diatur didalam PPJB (TI-17);-----

3. Bahwa selama proses serah terima bangunan Terbanding I (dahulu Tergugat I) telah menunjukan itikad baiknya untuk menanggapi dan menerima keluhan Pembanding (dahulu Penggugat) (Bukti TI-3, TI-4, TI-5, TI-6, TI-8, TI-10, TI-11, TI-12, TI-14, TI-15, TI-16, TI-17, TI-18, TI-19, TI-20, TI-21 dan TI-22);-----

4. Bahwa setelah seluruh itikad baik Terbanding I (dahulu Tergugat I) ditunjukan dengan segala daya upaya namun Pembanding (dahulu Penggugat) sama sekali tidak menggubris itikad baik Terbanding I (dahulu Tergugat I) justru Pembanding (dahulu Penggugat) memanfaatkan keadaan tersebut untuk memperoleh keuntungan yang sebanyak-banyak nya ( dalam istilah hukum lebih dikenal dengan istilah “misbruik van omstandigheden”);-----

## **II. Mengenai Pertimbangan Majelis Hakim Pokok Perkara;**

1. Bahwa dalil yang dikemukakan oleh Pembanding (dahulu Penggugat) yang menyatakan bahwa Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar tidak benar/tepat dan berdasar, baik kepada peraturan perundangan atau pun kepada fakta persidangan sehingga dalam memberikan keputusan menimbulkan multi tafsir adalah suatu dalil yang sangat-sangat tidak berdasar dan delusional;-----

2. Bahwa Terbanding (dahulu Tergugat I) menyangkal seluruh dalil-dalil Pembanding (dahulu Penggugat) sebagaimana tertulis didalam Memori Banding, dan mendukung pertimbangan *Judex factie*, sebagaimana Terbanding uraikan berikut ini :-----

### **a. Mengenai Pertimbangan Hukum pada alinea 1 halaman 35**

*“menimbang, bahwa yang perlu di buktikan oleh Penggugat disini adalah*

Hal 27 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



*apakah benar Tergugat I telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat dan apakah benar akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.895.327.950 (delapan ratus sembilan puluh lima juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu sembilan ratus lima puluh rupiah)”;-----*

Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim Perkara No.204/Pdt.G/2018/Pn.MKS pada Pengadilan Negeri Makassar, telah tepat dan benar dalam melihat pokok permasalahan yang ada. Dimana Majelis Hakim Perkara No.204/Pdt.G/2018/Pn.MKS langsung melihat pada pokok permasalahan karena Pembanding (dahulu Penggugat) mendalilkan adanya wanprestasi dan meminta uang ganti rugi;-----

**b. Mengenai Pertimbangan Hukum pada alinea 4 halaman 35**

*“Menimbang, bahwa para pihak mengakui tentang adanya PPJB No. 1975/PPJB-GMT/08/2013 pada tanggal 23 Agustus 2013 atas sebidang tanah seluas 105 meter persegi beserta bangunan rumah yang terletak diatasnya yang terletak dan dikenal Jalan Primrose Stroll nomor 20, kelurahan barombong, kecamatan tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan antara Penggugat dan Tergugat I (Bukti P-1. TI-1 dan TII-*

*6)”;-----*

Bahwa berdasarkan pertimbangan hakim diatas, **Majelis Hakim Perkara No.204/Pdt.G/2018/Pn.MKS pada Pengadilan Negeri Makassar, telah tepat dan berdasar dikarenakan PPJB di pertimbangkan sebagai dasar hukum** dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi pada Perkara No.204/Pdt.G/2018/Pn.MKS;-----

**c. Mengenai Pertimbangan Hukum pada alinea 5 dan 6 halaman 35**

*“Menimbang, bahwa sepanjang PPJB No. 1975/PPJB-GMT/08/2013*

*Hal 28 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,*





*pada tanggal 23 Agustus 2013 tidak di batalkan oleh kedua pihak dalam perikatan tersebut, maka PPJB No. 1975/PPJB-GMT/08/2013 tetap berlaku bagi kedua belah pihak yang mengikatkan diri tersebut;-----*

*Menimbang, bahwa kenyataannya PPJB No. 1975/PPJB-GMT/08/2013 tidak pernah dibatalkan oleh kedua pihak maka bila satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perikatan tersebut maka yang berlaku adalah ketentuan didalam PPJB No.1975/PPJB-GMT/08/2013"*

Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim diatas, telah jelas dan terang Majelis Hakim berpijak kepada peraturan perundangan yang diatur pada pasal 1320 dan 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan juga kaedah hukum yang diatur dalam Yurisprudensi MARI No.791K/SIP/1972 ;-----

**d. Mengenai Pertimbangan Hukum pada alenia 4 halaman 36 ;**

*"Menimbang, bahwa dalam Pasal 8 angka 3 diatur tentang bila Tergugat I lalai/ tidak menyerahkan obyek sengketa sesuai dengan jadwal yang disepakati, maka Tergugat I dikenai denda sebesar 0,075% (nol koma nol tujuh puluh lima persen ) per hari dengan maksimum denda 5% (lima persen) dari total sisa nilai pekerjaan yang menjadi kewajiban II (Bukti TI-2) yang diperhitungkan dari 23 Januari 2016 sampai dengan obyek jual beli diserahkan kepada Penggugat, dimana tentang tatacara penyerahan obyek jual beli berlaku sesuai dengan PPJB No. 1975/PPJB-GMT/08/2013 dalam pasal 8";-----*

Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim diatas, telah jelas dan terang Majelis Hakim dalam melihat masalah keterlambatan berdasarkan kepada PPJB No. 1975/PPJB-GMT/08/2013 dalam pasal 8, dikarenakan dalam pasal tersebut telah jelas, terang dan tidak terbantahkan mengatur tentang pasal keterlambatan serah terima;-----

Hal 29 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,





**e. Mengenai Pertimbangan Hukum pada alenia 5 halaman 36;**

*“Menimbang, bahwa dari hasil sidang lokasi yang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 16 Oktober 2018, Majelis Hakim melihat melihat bahwa obyek jual beli yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I ternyata sudah siap dan sudah dapat digunakan oleh Penggugat maka sudah sepatutnya pihak Tergugat I segera menyerahkan obyek jual – beli kepada Penggugat bersamaan dengan menyerahkan Sertifikat Hak Milik dari obyek jual beli PPJB No. 1975/PPJB-GMT/08/2013”;-----*

Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim diatas, telah jelas dan terang Majelis Hakim telah melakukan dan melihat sendiri keadaan Rumah telah layak dan siap huni, keadaan tersebut sebetulnya telah di persiapkan oleh Terbanding I (dahulu Tergugat I) sejak 12 Mei 2015 (Bukti TI-5);-----

3. Bahwa berdasarkan pertimbangan dan uraian diatas telah jelas dan tidak terbantahkan Majelis Hakim telah mendasarkan pertimbangan-pertimbanganya kepada peraturan perundangan, kaedah hukum dan fakta persidangan, sehingga kebenaran dan keadilan telah diterapkan dan putusan;-----

**III. Mengenai dalil Memori Banding Pembanding (dahulu Penggugat);-----**

1. Bahwa Terbanding (dahulu Tergugat I) menegaskan kembali menyangkal seluruh dalil-dalil Pembanding (dahulu Penggugat) sebagaimana tertulis didalam Memori Banding;-----

2. Bahwa dalil Pembanding (dahulu Penggugat) pada halaman 3 alinea 5, terkait dengan pasal 5, pasal tersebut telah jelas dan tidak terbantahkan bahwa Pembanding (dahulu Penggugat) akan dikenakan denda apabila

Hal 30 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



telat melakukan pembayaran. Akan tetapi Pembanding (dahulu Penggugat) memutar balikan pengertian dan maksud pasal tersebut secara serampangan, dimana Majelis Hakim Judex Factie Peradilan Negeri Makassar telah menginterpretasikan bahwa pasal tersebut berlaku untuk Pembanding (dahulu Penggugat) bila terjadi keterlambatan, interpretasi yang diajukan oleh Pembanding (dahulu Penggugat) tidak didukung oleh bukti yang empiris/ilmiah/saksi ahli terkait dengan interpretasi kalimat tersebut;-----

**3.** Bahwa pada halaman 5 alenia 1 dalam Memori Banding, Pembanding (dahulu Penggugat) sebagaimana dituliskan dalam Gugatan ataupun dalam Memori Banding, bahwa seolah-olah atau dibuat alur cerita Terbanding II (dahulu Tergugat II) telah melakukan pelunasan kepada Terbanding I (dahulu Tergugat I) dan membuat seolah-olah pembayaran lunas kepada Terbanding I(dahulu Tergugat I), Faktanya tidak terdapat hubungan hukum antara subyek hukum dan obyek hukum diantara Pembanding (dahulu Penggugat), Terbanding I (dahulu Tergugat I), Terbanding II (dahulu Tergugat II), adapun perbedaan dalam hubungan hukum sebagai berikut:-----

a. Pembanding (dahulu Penggugat) dengan Terbanding I (dahulu Tergugat I), adalah hubungan jual beli Rumah, dimana hubungan hukum terjadi berdasarkan PPJB, dimana Terbanding I (dahulu Tergugat I) menjual Rumah dan Pembanding (dahulu Penggugat) membutuhkan rumah;-----

b. Pembanding (dahulu Penggugat) dengan Terbanding II (dahulu Tergugat II), adalah hubungan pinjam meminjam uang, dimana Pembanding (dahulu Penggugat) membutuhkan uang untuk membeli rumah, dan Terbanding II (dahulu Tergugat II) menyediakan

Hal 31 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



jasa peminjaman uang, wujud dari hubungan hukum adalah  
Perjanjian Kredit; -----

Sehingga terjadi hubungan hukum yang berbeda antara Terbanding I (dahulu Tergugat I), Terbanding II (dahulu Tergugat II) dengan Pembanding (dahulu Penggugat). Dalam dalil Pembanding (dahulu Penggugat) seolah-olah Terbanding II (dahulu Tergugat II) telah melakukan pelunasan pembayaran kepada Terbanding I (dahulu Tergugat I) faktanya didalam bukti yang diajukan Pembanding (dahulu Penggugat), Terbanding I (dahulu Tergugat I), Terbanding II (dahulu Tergugat II) dan dalam fakta persidangan tidak pernah terbukti ataupun diajukan bukti bahwa telah terjadi pembayaran lunas dari Terbanding II (dahulu Tergugat II) kepada Terbanding I (dahulu Tergugat I);-----

Maka berdasarkan hal tersebut diatas Pembanding (dahulu Penggugat) telah **berdelusi akut** dengan menarik kesimpulan adanya hubungan hukum dan pelunasan pembayaran dari Terbanding II (dahulu Tergugat II) kepada Terbanding I (dahulu Tergugat I). Faktanya sampai saat ini Terbanding II (dahulu Tergugat II) masih menahan uang Rumah sebesar 20% (dua puluh persen) dari harga Rumah;-----

4. Bahwa menanggapi halaman 7 huruf b memori banding, Pembanding (dahulu Penggugat) yang menyatakan bahwa denda maksimum 5% hanya untuk masa 3 bulan waktu toleransi keterlambatan yaitu sampai dengan tanggal 23 November 2015 saja, dalil Memori Banding tersebut adalah dalil yang sesat dan delusional, Pembanding (dahulu Penggugat) ataupun Kuasa Hukumnya sejak peradilan Judex Factie mendalilkan hal yang sama, akan tetapi Pembanding (dahulu Penggugat) ataupun Kuasa Hukumnya bukanlah pihak yang mempunyai kompetensi dalam mengartikan suatu kalimat secara ilmiah/empiris/keilmuan sehingga

Hal 32 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



dapat diuji di Peradilan Judex Factie sebagai suatu pembuktian yang sah, secara tidak langsung Pembanding (dahulu Penggugat) ataupun

Kuasa Hukumnya bertindak seolah sebagai *Chief Enforcement of Law* yang bertindak mengatas namakan hukum akan tetapi tidak mempunyai dasar yang sah, terbukti dalam fakta persidangan Pembanding (dahulu Penggugat) ataupun Kuasa Hukumnya tidak mengajukan saksi ahli yang mempunyai kompetensi dalam bahasa Indonesia untuk mengartikan suatu kalimat perjanjian;-----

Bahwa faktanya baik Terbanding I (dahulu Tergugat I), Terbanding II (dahulu Tergugat II), dan Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Makassar, mempunyai interpretasi yang sama yaitu berdasarkan PPJB denda maksimal adalah 5% (lima Persen) dengan toleransi keterlambatan perhitungan denda terhitung 3 (tiga) bulan setelah masa serah terima, sesuai dengan pasal 8.3 PPJB; -----

Bahwa berdasarkan penjelasan diatas Pembanding (dahulu Penggugat), terbukti dengan jelas telah serampangan dan delusional dalam mengartikan suatu kalimat secara kesatuan pasal dalam perjanjian;-----

5. Bahwa menanggapi halaman 7 huruf c Memori Banding, Pembanding (dahulu Penggugat) menyatakan Terbanding I (dahulu Tergugat I) belum pernah menyerahkan bangunan sebesar 98.07 %, sekali lagi Pembanding (dahulu Penggugat) **berdelusi akut** menganalogikan Rumah sama dengan kue, dimana apabila membeli kue 100 buah pada saat penyerahan baru selesai 98 buah maka harus diserahkan sebanyak 98 buah dari seluruh pesanan sebanyak 100 buah dan pembayarannya dipotong karena tidak selesai 2 buah, Terbanding I (dahulu Tergugat I) mempunyai perhitungan bobot pembangunan misalkan pembangunan pondasi telah memenuhi bobot progress bangunan sebesar 20%

Hal 33 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



(duapuluh persen) dan seterusnya, sedangkan untuk memenuhi kesepakatan suatu PPJB Terbanding I (dahulu Tergugat I) maka pembangunan harus selesai sebanyak 100% (seratus persen) sehingga tidak bisa diserahkan secara parsial;-----

Bahwa dengan penginterpretasian suatu kalimat perjanjian diatas (dalil angka 11) Pembanding (dahulu Penggugat) secara tidak berdasar menafsirkan progress pembangunan namun sejak peradilan Judex Factie pada Pengadilan Negeri Makassar tidak mengajukan bukti secara ilmiah/empiris/keilmuan dan saksi ahli sehingga dapat diuji di Peradilan Judex Factie sebagai suatu pembuktian yang sah terkait dengan progress pembangunan hanya menilai berdasarkan kemampuan berdelusi dari Pembanding (dahulu Penggugat) namun tidak dapat membuktikan secara perhitungan berapa bobot progress pembangunan dalam bentuk nominal presentase;-----

Bahwa terkait dengan air bersih PDAM bukanlah bobot progress pembangunan namun fasilitas tambahan dari sebuah rumah, selain hal tersebut terkait dengan PDAM telah disepakati antara Pembanding (dahulu Penggugat) dengan Terbanding I (dahulu Tergugat I) **waktu terintalasinya** fasilitas tergantung pada PDAM dan bukan merupakan tanggung jawab Terbanding I (dahulu Tergugat I), Didalam PPJB dalam Lampiran II PPJB pada bagian C tentang Ketentuan Khusus Primrose Residence, angka 4, sub (C), yang berbunyi sebagai berikut;-----

"Harga termasuk:

- Biaya penyembungan air bersih (realisasi sesuai dengan ketersediaan PDAM)";-----

Maka berdasarkan ketentuan didalam PPJB tersebut diatas, pengadaan PDAM pada realisasinya di sesuaikan dengan ketersediaan PDAM itu

Hal 34 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



sendiri, perlu diketahui bersama Terbanding I (dahulu Tergugat I) sudah berulang kali mengajukan permohonan dan menemui pimpinan PDAM

yang akhirnya mendapatkan solusi bahwa jaringan pipa masih dalam tahap persiapan dan akan di sediakan air PDAM dalam bentuk "curah" yang akan di drop ke tangki penampungan yang disediakan oleh Terbanding I (dahulu Tergugat I) (Bukti T1-26), hal ini tersebut telah dijelaskan kepada Penggugat dan ditawarkan untuk pengadaan pompa air untuk air tanah namun ditolak oleh Pembanding (dahulu Penggugat), jika Pembanding (dahulu Penggugat) menanggap air sebagai elemen penting maka Pembanding (dahulu Penggugat) dapat membeli air aqua gallon dan membuat sumur bor dangkal (telah ditawarkan oleh Terbanding sebelumnya);-----

6. Bahwa menanggapi halaman 7 huruf d Memori Banding, Pembanding (dahulu Penggugat) menyatakan keterlambatan dikarenakan kesengajaan bukan karena force majeure, pernyataan tersebut adalah pernyataan yang sangat tidak berdasar dan sesat karena sejak dari awal Terbanding I (dahulu Tergugat I) tidak pernah menyatakan adanya force majeure dan menyebutkan progress pembangunan saat masa serah terima sebanyak 98.07%, dan tidak adanya Force Majeur tersebut bukan berarti membuktikan bahwa Terbanding I (dahulu Tergugat I) melakukan kesengajaan sebagaimana disampaikan oleh Pembanding (dahulu Penggugat);-----

Bahwa menanggapi halaman 8 angka 1 Memori Banding, yang menyatakan bangunan tidak diselesaikan secara sempurna 100% karena masih terdapat kerusakan, perlu diketahui bersama bahwa bangunan telah siap sejak tanggal 12 Mei 2015 (TI-15) dan Pembanding (dahulu

Hal 35 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,





Penggugat) telah diundang untuk melakukan pengecekan dan juga serah terima, akan tetapi Pembanding (dahulu Penggugat) sama sekali tidak pernah datang, untuk kerusakan tersebut adalah hal yang wajar dikarenakan bangunan sudah kurang lebih 1 tahun didiamkan karena Pembanding (dahulu Penggugat) tidak datang untuk melakukan serah terima, akan tetapi Terbanding I (dahulu Tergugat) menjamin Rumah tersebut untuk di lakukan perbaikan-perbaikan sebagaimana dapat dilihat pada Bukti TI-18;-----

Bahwa menanggapi halaman 8 angka 2 Memori Banding, yang menyatakan sertifikat baru di pecah tanggal 13 April 2018, perlu di ketahui bersama terkait dengan proses pemecahan sertifikat induk menjadi sertifikat pecahan membutuhkan waktu yang sangat lama kurang lebih 3 tahun, terlebih pada tahun 2016 terjadi perubahan obyek jual beli dari Primrose No. 9 ke Primrose No.20, Pembanding (dahulu Penggugat) seolah-olah mengalami amnesia atau pura-pura goblok, dan atas kelupaannya Pembanding (dahulu Penggugat) berdelusi dengan mendalilkan sertifikat baru selesai pada tanggal 13 April 2018 adalah obyek yang berbeda, akan tetapi melupakan bahwa sertifikat yang dimaksud adalah sertifikat berbeda alamat rumah;-----

7. Bahwa menanggapi halaman 8 angka 4 Memori Banding, sebagaimana telah di uraikan pada Kontra Memori Banding ini pada angka 12 bahwa PDAM adalah fasilitas tambahan yang keberadaanya tergantung pada pihak ketiga, selain hal tersebut Terbanding I (dahulu Tergugat I) sejak memberikan Jawaban Gugatan pada perkara No.204/Pdt.G/2018/Pn.Mks di Pengadilan Negeri Makassar, tidak pernah menyebutkan bahwa tersedia jaringan PDAM melainkan menyediakan

Hal 36 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,





PDAM Curah yang di beli Terbanding I (dahulu Tergugat I) lalu disalurkan kepada konsumen dalam bentuk penampungan tandon (Bukti TI-26);-----

Bahwa pernyataan Pembanding (dahulu Penggugat) yang menyatakan bahwa air rasanya payau dan memiliki PH tinggi, adalah suatu hal yang

sesat karena pernyataan tersebut tidak pernah dibuktikan dan tidak pernah diuji kebenarannya pada peradilan Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar. Selain hal tersebut standar PDAM bukan air yang langsung layak konsumsi akan tetapi harus melalui proses terlebih dahulu;-----

Bahwa bukti P-32 sampai dengan bukti P-34 adalah bukti yang "diselundupkan" ke Memori banding oleh Pembanding (dahulu Penggugat) seolah-olah bukti-bukti tersebut pernah di uji kebenaran dan kesahihannya oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar, faktanya bukti-bukti selundupan tersebut tidak tercantum di salinan putusan No.204/Pdt.G/2018/Pn.Mks dan tidak esensi;-----

**8.** Bahwa menanggapi halaman 9 terkait dengan pasal 1365 Kitab undang-undang hukum Perdata, Pembanding (dahulu Penggugat) mencampur

adukan dasar pasal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan Wanprestasi, hal tersebut menimbulkan Memori Banding tersebut menjadi rancu dan tidak jelas isi dalilnya, dengan dasar sebagai berikut;-----

**a.** Berdasarkan Yurisprudensi **No. 886 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007.** Dengan kaedah hukum:-----

Hal 37 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



*"Bahwa sungguhpun dalam gugatan terdapat posita Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah, maka gugatan demikian yang berupa kumulasi obyektif dapat dibenarkan.";*-----

**b.** Berdasarkan Yurisprudensi No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, dengan kaedah hukum :-----

*"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula.";*-----

**c.** Berdasarkan Yurisprudensi No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, dengan kaedah hukum : -----

*"penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.";*-----

Bahwa berdasarkan kaedah hukum diatas penggunaan pasal 1365 kitab Undang Hukum Perdata tidak dapat di gunakan atau di implementasikan pada Memori Banding ini;-----

Bahwa perhitungan denda yang dimaksud padahalaan 9 angka 1 sampai dengan 9, adalah suatu bentuk dalil baru yang mana dalil tersebut adalah dalil selundupan yang tidak pernah di ungkapkan dalam posita dan petitum Judex Factie pada Pengadilan Negeri Makassar, dalil selundupan ini bertentangan dengan Hukum Acara Perdata, sebagai berikut:-----

-

Hal 38 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



a. RV. Pasal 127 RV ditentukan bahwa perubahan gugatan sepanjang pemeriksaan diperbolehkan asal tidak mengubah dan menambah petitum – tuntutan pokok (*onderwerp van den eis*);-----

b. Yurisprudensi no. 209/K/SIP/1970 tanggal 06 Maret 1971 Mahkamah Agung dengan kaedah hukum, bahwa perubahan tuntutan tidak bertentangan dengan asas-asas hukum acara perdata, asal tidak mengubah dan menyimpang dari kejadian materiil walaupun tidak ada tuntutan subsider, untuk peradilan yang adil;-----Bahwa berdasarkan peraturan perundangan diatas adanya perubahan tuntutan setelah dilakukan pemeriksaan perkara adalah suatu yang tidak sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia;

Bahwa untuk menghindari dalil Memori Banding tidak ditanggapi maka berikut tanggapan dari Terbanding I (dahulu Tergugat I) mengenai dalil

baru yang diselundupkan pada Memori Banding Pembanding;:-----

a. Bahwa menanggapi halaman 9 angka 1, 3 dan 6, Pembanding (dahulu Penggugat) dengan serampangan menginterpretasikan suatu kalimat tanpa adanya dasar ilmiah atau empiris yang mendukung dan membuktikan kebenaran interpretasi dari Pembanding (dahulu Penggugat), selain hal tersebut dalil-dalil tersebut tidak diuji kesahihan dan keabsahannya melalui peradilan Judex Factie Pengadilan Negeri Makassar;-----

b. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi No.568 K/Sip/1983 tanggal 12 September 1983, dengan kaidah hukum; "Perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai Undang-Undang";-----

Hal 39 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



c. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi 19.K/Sip/1983 tanggal 03

September 2003, dengan kaidah hukum “karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”;-----

d. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983, dengan kaidah hukum “Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak.”;-----

e. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, dengan kaidah hukum “... dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut”;-----

**B. Kesimpulan :**

Yang Terhormat Majelis Hakim Banding;-----

1. Bahwa berdasarkan penjabaran dan uraian diatas maka terbukti

Pembanding (dahulu Penggugat) dalam mengajukan dalil tidak mempunyai dasar dan mengarah kepada delusi yang akut;-----

2. Bahwa adanya perubahan posita dan petitum dalam Memori Banding maka Memori Banding tersebut menyalahi hukum perdata dan selayaknya tidak diterima karena tidak sesuai peraturan perundangan yang ada;-----

Hal 40 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



3. Bahwa adanya perubahan dari tuntutan Gugatan dalam Memori Banding membuktikan fakta hukum yang tidak terbantahkan, bahwa **Pembanding (dahulu Penggugat) berusaha mencari-cari celah untuk memperoleh keuntungan sebesar-besar dari situasi yang ada (misbruik van omstandigheden)**, terlebih Terbanding I (dahulu Tergugat I) telah membuktikan itikad baiknya (baik dengan pertemuan dan upaya memberikan kompensasi-kompensasi);-----

----- Menimbang bahwa atas memori banding tersebut maka Kuasa hukum Terbanding II semula Tergugat II mengajukan kontra memori banding tertanggal 30 Januari 2019 yang pada pokoknya mohon agar putusan Pengadilan Negeri Makassar, Nomor:204/Pdt.G/2018/PN Mks, tanggal 15 Nopember 2019 dikuatkan dengan alasan sebagaimana diuraikan dalam kontra memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

1. TERBANDING II berketetapan pada dalil-dalil dan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan oleh TERBANDING II semula dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PEMBANDING dalam Memori Banding PEMBANDING *a quo*, *kecuali* terhadap dalil-dalil PEMBANDING yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERBANDING II;-----

2. *Judex Factie* pada Pengadilan Negeri Makassar untuk sebagian telah memberikan pertimbangan dan menjatuhkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar, Nomor 204/PDT.G/2018/PN.MKS, Tanggal 12 Juli 2018, dengan didasarkan pada pertimbangan hukum yang teliti, tepat dan benar, serta telah memeriksa dengan seksama atas seluruh dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh PEMBANDING dan TERBANDING dalam perkara *a quo*, *sehingga* dan oleh karenanya sebagian pertimbangan atas Putusan Pengadilan

Hal 41 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



Negeri Makassar, Nomor 204/PDT.G/2018/PN.MKS, Tanggal 12 Juli 2018  
(selanjutnya disebut "**Putusan Pengadilan Negeri**"), secara hukum haruslah  
dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar;-----

3. *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar dalam pertimbangan atas  
Putusan Pengadilan Negeri *a quo* telah melakukan kesalahan penulisan (*typo*  
*error*), *namun kesalahan penulisan (typo error) tersebut tidak mengurangi*  
**kecermatan, ketepatan dan kebenaran atas Putusan Pengadilan Negeri a**  
***quo***, sebagaimana tercantum di bawah ini :-----

a. **Halaman 34 dan Halaman 35, Alinea 5 atas Putusan Pengadilan**  
**Negeri,                    dimana                    seharusnya                    berbunyi**

:-----

"Bahwa benar ada PPJB Nomor 1975/PPJB-GMT/08/2013, Tanggal 23  
Agustus 2013, atas sebidang tanah seluas 105 meter persegi, beserta  
bangunan rumah diatasnya yang terletak dan dikenal Jalan Primrose Stroll  
Nomor 20, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar,  
Provinsi Sulawesi Selatan antara PENGGUGAT **dengan TERGUGAT I**";-----

Kesalahan penulisan (*typo error*) tersebut dapat dibuktikan dimana  
**Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1975/PPJB-GMT/08/2013** (vide.  
Bukti T-II.6, Bukti T-I.1 dan Bukti P-1) **dan Kontrak Pelaksanaan Tata Tertib**  
**Kawasan** (vide. Bukti T-II.7), hanya ditandatangani oleh dan antara  
PEMBANDING dengan TERBANDING I, **TANPA** sama sekali melibatkan  
TERBANDING II dalam kedua kesepakatan *a quo*, sehingga pemberian  
maksimum denda hanya mengikat oleh dan antara PEMBANDING dengan  
TERBANDING I;-----

b. **Halaman 36, Alinea 4 atas Putusan Pengadilan Negeri, dimana**  
**seharusnya**

Hal 42 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,





**berbunyi** :-----"Menimbang bahwa dalam Pasal 8 Angka 3 diatur tentang bila TERGUGAT I lalai / tidak menyerahkan obyek sengketa sesuai dengan jadwal yang disepakati, maka TERGUGAT I dikenai denda sebesar 0,075% (nol koma nol tujuh puluh lima persen) perhari dengan maksimum denda 5% (lima persen) **menjadi kewajiban TERGUGAT I** (Bukti TI-2) yang diperhitungkan dari Tanggal 23 Januari 2016 sampai Obyek Jual Beli diserahkan kepada PENGGUGAT, dimana tentang Tata Cara Penyerahan Obyek Jual Beli berlaku sesuai dengan PPJB Nomor 1975/PPJB-GMT/08/2013 dalam Pasal 8;"-----

Kesalahan penulisan (*typo error*) tersebut dapat dibuktikan dimana **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1975/PPJB-GMT/08/2013** (vide. Bukti T-II.6, Bukti T-I.1 dan Bukti P-1) **dan Kontrak Pelaksanaan Tata Tertib Kawasan** (vide. Bukti T-II.7), hanya ditandatangani oleh dan antara PEMBANDING dengan TERBANDING I, **TANPA** sama sekali melibatkan TERBANDING II dalam kedua kesepakatan *a quo*, sehingga pemberian maksimum denda hanya mengikat oleh dan antara PEMBANDING dengan TERBANDING I;-----

Atas keberatan-keberatan dan dalil-dalil PEMBANDING sebagaimana tercantum dalam Memori Banding *a quo*, maka TERBANDING menyampaikan tanggapan sebagai berikut :-----

I. *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar telah teliti, tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan atas perkara *a quo*, mengingat secara hukum dapat dibuktikan :-----

**1. TERBUKTI** Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide. Bukti T-II.6, Bukti T-I.1 dan Bukti P-1) **dan Kontrak Pelaksanaan Tata Tertib Kawasan** (vide. Bukti T-II.7) telah ditandatangani secara dibawah tangan oleh dan antara

Hal 43 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



PEMBANDING dengan TERBANDING I **TANPA** melibatkan TERBANDING II sebagai Subjek Hukum dalam Perjanjian *a quo*, sehingga secara hukum seluruh ketentuan atas kesepakatan *a quo* hanya mengikat oleh dan antara PEMBANDING dengan TERBANDING I;

**2. TERBUKTI** Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide. Bukti T-II.6, Bukti T-I.1 dan Bukti P-1) dan Kontrak Pelaksanaan Tata Tertib Kawasan (vide.

Bukti T-II.7) telah ditandatangani oleh dan antara PEMBANDING dengan TERBANDING I **SEBELUM** Perjanjian Kredit (vide. Bukti T-II.4, Bukti T-II.5 dan Bukti P-25) ditandatangani oleh dan antara PEMBANDING dengan TERBANDING II, sehingga secara hukum kesepakatan tersebut **TIDAK MEMILIKI KORELASI HUKUM** apapun dengan Perjanjian Kredit (vide. Bukti T-II.4, Bukti T-II.5 dan Bukti P-25) yang telah ditandatangani oleh dan antara PEMBANDING dengan TERBANDING II;-----

**3. TERBUKTI** Notaris Hj. IRA ADRIANA ADNAN, S.H. telah memberikan perincian kewajiban dan biaya-biaya yang harus dipenuhi oleh PEMBANDING dalam rangka proses pemecahan sertifikat induk milik TERBANDING I (vide. Bukti T-II.6) kepada PEMBANDING dan TERBANDING I, **TANPA** melalui TERBANDING II;-----

**4. TERBUKTI** atas perincian kewajiban dan biaya-biaya *a quo* (vide. Bukti T-II.6), PEMBANDING secara langsung melalui TERBANDING I telah melakukan pembayaran biaya pengurusan pemecahan Sertipikat Induk milik TERBANDING I, sehingga terbukti TERBANDING II secara hukum **BUKANLAH** subjek hukum yang mengurus dan melakukan penyelesaian

atas pemecahan Sertipikat Induk milik TERBANDING I *a quo*;-----

Hal 44 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



5. **TERBUKTI** TERBANDING I yang telah melakukan pengurusan dan penyelesaian atas pemecahan Sertipikat Induk milik TERBANDING I *a quo* dan **BUKAN** TERBANDING II, dimana hal tersebut berkesesuaian dengan Surat Pernyataan yang dibuat oleh TERBANDING I kepada PEMBANDING sebagaimana tercantum dalam Bukti T-II.19 *a quo*;-----

6. **TERBUKTI** dalam hal terjadi kelalaian yang disebabkan oleh TERBANDING I, dimana kelalaian tersebut dilakukan oleh TERBANDING I berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide. Bukti T-II.6, Bukti T-I.1 dan Bukti P-1) dan Kontrak Pelaksanaan Tata Tertib Kawasan (vide. Bukti T-II.7) **TANPA** melibatkan TERBANDING II dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide. Bukti T-II.6, Bukti T-I.1 dan Bukti P-1) dan Kontrak Pelaksanaan Tata Tertib Kawasan (vide. Bukti T-II.7) *a quo*, sehingga segala **kelalaian yang disebabkan oleh TERBANDING I kepada PEMBANDING, sepenuhnya menjadi tanggungjawab TERBANDING I, TANPA** melibatkan TERBANDING II dalam perkara *a quo*, sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

II. *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar telah teliti, tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan atas perkara *a quo*, mengingat secara hukum dapat dibuktikan :-----

1. **TERBUKTI** secara pribadi, PEMBANDING telah mengajukan permohonan fasilitas Mandiri KPR kepada TERBANDING II, pada tanggal 30 Juli 2013 (vide. Bukti T-II.2) dan TERBANDING II dengan segala itikad baik yang dimiliki telah mengabulkan permohonan fasilitas kredit PEMBANDING sebagaimana tercantum dalam **Surat Nomor CSF.CLN/LF.SPPK.KPR.83004/ 08/2013, Tanggal 22 Agustus 2013, Perihal Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Mandiri KPR**

Hal 45 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



(vide. Bukti T-II.3), dimana PEMBANDING bermaksud untuk mengajukan pembiayaan berupa fasilitas kredit pemilikan rumah yang terletak di **The**

**Primrose Residence**;-----

**2. TERBUKTI** pengajuan fasilitas kredit pemilikan rumah (vide. Bukti T-II.2), dilakukan oleh PEMBANDING secara pribadi kepada TERBANDING II **setelah** PEMBANDING melakukan pembayaran uang tanda jadi (*booking fee*) kepada TERBANDING I (vide. Bukti T-II.1), *sehingga* secara hukum dapat dibuktikan **TERBANDING II BUKANLAH PERANTARA Jual Beli atas Objek Sengketa a quo** sebagaimana yang didalilkan PEMBANDING dalam gugatan a quo;-----

**3. TERBUKTI** PEMBANDING dan TERBANDING II telah sepakat untuk mengikatkan Perjanjian Kredit (vide. Bukti T-II.4) yang kemudian telah disempurnakan dengan menandatangani Akta Perjanjian Kredit dihadapan Notaris Hajjah Ira Adriana Adnan, S.H., di Kota Makassar (vide. Bukti T-II.5), sehingga Perjanjian Kredit a quo merupakan bukti yang sempurna, sah dan mengikat antara PEMBANDING dengan TERBANDING II sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit a quo;

**4. TERBUKTI** penandatanganan Perjanjian Kredit (vide. Bukti T-II.4, Bukti T-II.5 dan Bukti P-25) yang telah ditandatangani oleh PEMBANDING dengan TERBANDING II a quo **TIDAK MEMILIKI KORELASI HUKUM APAPUN** dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide. Bukti T-II.6, Bukti T-I.1 dan Bukti P-1) dan Kontrak Pelaksanaan Tata Tertib Kawasan (vide. Bukti T-II.7) yang telah ditandatangani oleh PEMBANDING dengan TERBANDING I;-----

Hal 46 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



5. **TERBUKTI** dalam hal terjadi kelalaian yang disebabkan oleh TERBANDING I, dimana kelalaian tersebut dilakukan **DILUAR** dari kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit *a quo*, maka segala kelalaian yang disebabkan oleh TERBANDING I kepada PEMBANDING, sepenuhnya merupakan tanggungjawab TERBANDING I, **TANPA** melibatkan TERBANDING II dalam perkara *a quo*, sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;-----

III. *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar telah teliti, tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan atas perkara *a quo*, mengingat secara hukum dapat dibuktikan :-----

1. **TERBUKTI** PEMBANDING pada tanggal 21 Juni 2016, telah melakukan pelunasan atas seluruh Fasilitas Kredit KPR Mandiri PEMBANDING di Unit Kredit TERBANDING II (vide. Bukti T-II.10, Bukti T-II.11, Bukti T-II.12, Bukti T-II.13 dan Bukti T-II.14) sehingga hubungan hukum antara PEMBANDING dengan TERBANDING II harus dinyatakan berakhir disebabkan oleh pelunasan yang dilakukan oleh PEMBANDING sebagaimana tercantum dalam Ketentuan Pasal 1381 KUHPerdara;-----

2. **TERBUKTI** atas pelunasan fasilitas kredit oleh PEMBANDING, maka TERBANDING II secara beritikad baik telah melakukan serah terima atas asli dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PEMBANDING kepada TERBANDING II pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit *a quo*, namun berdasarkan permintaan sepihak dari PEMBANDING pada tanggal 22 Januari 2018, dengan segala itikad baik yang dimiliki oleh TERBANDING II, maka PEMBANDING telah menitipkan kembali asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide. Bukti T-II.6, Bukti T-I.1 dan Bukti P-1) kepada TERBANDING II, sehingga asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Hal 47 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



(vide. Bukti T-II.6, Bukti T-I.1 dan Bukti P-1) *a quo* saat ini berada di tangan TERBANDING II;-----

**3. TERBUKTI** hal ini menunjukkan itikad baik TERBANDING II dalam memberikan *service* atau pelayanan terbaik kepada PEMBANDING;-----

IV. *Judex Factie* Pengadilan Negeri Makassar telah teliti, tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan atas perkara *a quo*, mengingat secara hukum dapat dibuktikan :-----

**1. TERBUKTI** Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide. Bukti T-II.6, Bukti T-I.1 dan Bukti P-1) dan Kontrak Pelaksanaan Tata Tertib Kawasan (vide. Bukti T-II.7) telah ditandatangani secara dibawah tangan oleh dan antara PEMBANDING dengan TERBANDING I **TANPA** melibatkan TERBANDING II sebagai Subjek Hukum dalam Perjanjian *a quo*, sehingga secara hukum seluruh ketentuan atas kesepakatan *a quo* hanya mengikat oleh dan antara PEMBANDING dengan TERBANDING I;

**2. TERBUKTI** Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide. Bukti T-II.6, Bukti T-I.1 dan Bukti P-1) dan Kontrak Pelaksanaan Tata Tertib Kawasan (vide. Bukti T-II.7) telah ditandatangani oleh dan antara PEMBANDING dengan TERBANDING I **SEBELUM** Perjanjian Kredit (vide. Bukti T-II.4, Bukti T-II.5 dan Bukti P-25) ditandatangani oleh dan antara PEMBANDING dengan TERBANDING II, sehingga secara hukum kesepakatan tersebut **TIDAK MEMILIKI KORELASI HUKUM** apapun dengan Perjanjian Kredit (vide. Bukti T-II.4, Bukti T-II.5 dan Bukti P-25) yang telah ditandatangani oleh dan antara PEMBANDING dengan TERBANDING II;-----

**3. TERBUKTI** segala kelalaian yang disebabkan oleh TERBANDING I kepada PEMBANDING, sepenuhnya merupakan tanggungjawab





TERBANDING I, **TANPA** melibatkan TERBANDING II dalam perkara a  
quo, sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;-

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan memori banding Pembanding semula  
Penggugat adalah sebagaimana dimaksud diatas;-----

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan kontra memori banding dari  
Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II adalah  
sebagaimana tersebut diatas;-----

----- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa,  
meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara serta salinan resmi  
putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 204/Pdt.G/ 2018 / PN Mks., tanggal  
15 Nopembver 2019, dan memori banding dari Pembanding semula Penggugat  
tertanggal 10 Januari 2019 dan kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa  
Hukum Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 7 Februari 2019 dan kontra  
memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat  
II tertanggal 30 Januari 2019, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat  
menyetujui putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak Eksepsi Tergugat  
I , Tergugat II seluruhnya dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian,  
oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan  
menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang  
menjadi dasar dalam putusan dan pertimbangan -pertimbangan hukum tersebut,  
dianggap termuat dalam putusan Tingkat Banding , oleh karena itu putusan Majelis  
Hakim Tingkat Pertama dapat dikuatkan, kecuali mengenai amar putusan yang  
kelima perlu diperbaiki karena amar tersebut tidak menyebutkan dengan pasti  
berapa besar jumlah denda/ganti rugi yang harus dibayar oleh Terbanding I semula  
Tergugat I kepada Pembanding semula Penggugat dengan pertimbangan sebagai  
berikut di bawah ini;-----

Hal 49 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



----- Menimbang, bahwa terlebih dahulu dipaparkan memori banding dari Pembanding semula Penggugat yang pada pokoknya keberatan terhadap amar putusan ke-5, karena amar tersebut dapat menimbulkan berbagai penafsiran (multi tafsir) dan dapat mengakibatkan ketidak pastian hukum terhadap jumlah beban denda yang harus dibayar oleh Terbanding I semula Tergugat I serta Terbanding II semula Tergugat II kepada Pembanding semula Penggugat;-----

----- Menimbang, bahwa memperhatikan denda yang tidak disebutkan secara pasti dalam amar putusan tersebut, sangat jelas dapat menimbulkan ketidak pastian kepada kedua belah pihak yang berperkara;-----

----- Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, bahwa dasar tuntutan ganti rugi atau denda dalam perkara ini adalah Wanprestasi sebagaimana dalam pasal 8 angka 3 Perjanjian Perikatan Jual beli (PPJB) yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:-----

Jika Pihak Pertama lalai untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah diatasnya kepada pihak Kedua sesuai jadwal waktu yang telah ditentukan yaitu 24 (dua puluh empat) bulan sejak penandatanganan PPJB (tanggal 23 Agustus 2015) kecuali karena hal-hal yang disebabkan oleh force majeure sebagaimana yang dimaksud pada pasal 8.4, maka pihak Pertama diwajibkan untuk membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 0,075 % (nol koma 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;-----

----- Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat sebagaimana diuraikan dalam posita gugatannya angka 11 sampai dengan angka 16 dengan total Rp.895.327.950,- (delapan ratus sembilan puluh lima juta tiga ratus dua puluh tujuh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu sembilan ratus lima puluh rupiah) dan memperhatikan pula tuntutan ganti rugi sebagaimana dalam memori banding yang mendasarkan pada perbuatan melawan hukum pasal 1365 KUH.perdata dengan total Rp.1.318.954.290,- (satu milyar tiga ratus delapan belas juta sembilan ratus lima puluh empat ribu dua ratus sembilan puluh rupiah) Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Pembanding semula Penggugat tidak konsisten dengan dasar tuntutan ganti ruginya, apakah berdasarkan wanprestasi atau berdasarkan perbuatan melawan hukum demikian juga dengan jumlah yang dituntut berbeda antara gugatan dan dalam memori banding dan selain itu ternyata pula tuntutan dan perhitungan ganti rugi tersebut tidak merujuk pada pasal 8 angka 3 PPJB yang mengikat kepada kedua belah pihak, sehingga dengan demikian tuntutan tersebut harus dikesampingkan;-----

----- Menimbang, bahwa terlepas dari hal tersebut diatas, timbul pertanyaan apakah Pembanding semula Penggugat dapat membuktikan adanya ganti rugi, jika dituntut berdasarkan pasal 8 angka 3 PPJB tersebut diatas;-----

----- Menimbang, bahwa mencermati isi pasal 8 angka 3 PPJB tersebut diatas, salah satu alat ukur untuk menghitung ganti rugi adalah adanya sisa nilai pekerjaan, dan atas hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Pembanding semula Penggugat melalui alat buktinya tidak dapat menjelaskan dan membuktikan berapa besar "Sisa nilai pekerjaan Terbanding I semula Tergugat I dalam perkara ini, yang dapat digunakan sebagai dasar untuk menghitung berapa denda yang dapat dibebankan kepada Terbanding I semula Tergugat I ;-----

----- Menimbang, bahwa namun demikian, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam mempertimbangkan ganti rugi atau denda dalam perkara ini, dengan bertitik tolak pada prinsip keadilan, hal mana sejalan dengan permohonan dari Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya agar Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya apabila berpendapat lain dan pula sejalan dengan kontra memori banding Terbanding I semula Tergugat I yang dalam akhir

Hal 51 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontra memori bandingnya mohon apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat lain supaya memberikan putusan yang seadil-adilnya, karena ternyata Terbanding I semula Tergugat I telah lalai dalam menyerahkan obyek perjanjian berupa tanah dan rumah sebagaimana dalam PPJB kepada Pembanding semula Penggugat dengan pertimbangan sebagai berikut:-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-31 yang tidak pernah dibantah oleh Terbanding I semula Tergugat I, ternyata Terbanding I semula Tergugat I pernah menawarkan uang kepada Pembanding semula Penggugat sebesar Rp.23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah) sebagai kompensasi atas keterlambatan penyerahan tanah dan rumah sebagaimana dalam PPJB meskipun sempat ditolak oleh Pembanding semula Penggugat;-----

----- Menimbang, bahwa atas dasar hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menentukan denda atau ganti rugi sebagaimana dalam bukti P-31 yaitu sebesar Rp. 23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah) yang harus dibayar oleh Terbanding I semula Tergugat I kepada Pembanding semula Penggugat;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka amar putusan Pengadilan Negeri Makassar, Nomor:204/Pdt.G/2018/PN Mks., tanggal 15 Nopember 2018 tentang ganti rugi perlu diperbaiki sebagaimana disebutkan di bawah ini;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 204/Pdt.G/ 2018 / PN Mks., tanggal 15 Nopember 2019, dikuatkan dengan perbaikan maka Terbanding I semua Tergugat I sebagai pihak yang kalah dalam kedua tingkat perdilan, haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat Peradilan, yang dalam Tingkat Banding jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;-----

Hal 52 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,

#### Disclaimer

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



----- Mengingat ----- dan  
memperhatikan :-----

1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor: 48 Tahun 2009  
Tentang ----- Kekuasaan  
Kehakiman;-----

2. Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 1986 tentang Peradilan  
Umum

sebagaimana telah diubah, pertama dengan Undang-undang Nomor : 8  
Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Republik  
Indonesia .Nomor: 49 Tahun 2009, Tentang Peradilan Umum;-----

3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor:20 Tahun 1947 tanggal  
24 Juni 1947 Tentang Peradilan  
Ulangan;-----

4. KUH.Perdata, Rbg dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang  
berkaitan dengan perkara ini ; -----

**MENGADILI :**

• Menerima permohonan banding dari Pemanding semula  
Penggugat  
tersebut;-----

-

• Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor:  
204/Pdt.G/ 2018 / PN Mks., tanggal 15 Nopembver 2019, yang

Hal 53 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,



dimohonkan banding tersebut sepanjang mengenai ganti rugi, sehingga  
amar selengkapnya berbunyi sebagai  
berikut :-----

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

2. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 1975/PPJB-GMT/  
08/ 2013 tanggal 23 Agustus 2013 adalah  
sah;-----

3. Menyatakan Terbanding I semula Tergugat I telah ingkar janji /  
wanprestasi;-----

4. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I untuk menyerahkan  
Tanah seluas 105 meter persegi beserta bangunan rumah di atasnya  
yang

terletak dan dikenal di Jalan Primrose Stroll Nomor 20, Kelurahan  
Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi  
Selatan, kepada Pembanding semula Penggugat;-----

5. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I untuk membayar ganti  
rugi kepada Pembanding semula Penggugat sebesar Rp.23.000.000,-  
(dua puluh tiga juta rupiah)  
;-----

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

7. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I untuk membayar  
biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam  
tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu  
rupiah);-----

-

Hal 54 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Demikialah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **Kamis** tanggal **16 Mei 2019** oleh kami : **EFENDI PASARIBU, SH.,MH** sebagai Ketua Majelis **H. MOHAMMAD LUTFI, SH.,MH** dan **I NYOMAN SUKRESNA, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, putusan mana pada hari **Senin** tanggal **27 Mei 2019** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh: **SALLO DAENG, SH.,MH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa

dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini maupun Kuasa Hukumnya tersebut-----

**HAKIM – HAKIM ANGGOTA,**

Ttd.

**H. MOHAMMAD LUTFI, SH.,MH**

Ttd.

**I NYOMAN SUKRESNA, SH.,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

Ttd.

**EFENDI PASARIBU, SH.,MH .,**

**PANITERA PENGGANTI,**

Ttd.

**SALLO DAENG , SH.,MH.,**

Hal 55 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,

## Disclaimer

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



Perincian biaya perkara:

- |    |                       |               |             |
|----|-----------------------|---------------|-------------|
| 1. | Redaksi . . . . .     | Rp. 10.000,-  |             |
| 2. | Meterai . . . . .     |               | Rp. 6.000,- |
| 3. | Pemberkasan . . . . . |               |             |
|    |                       | Rp. 134.000,- |             |

J U M L A H   Rp.150.000,-

UNTUK SALINAN  
PENGADILAN TINGGI MAKASSAR

a.n Panitera,  
Panitera Muda Perdata

**SULAIMAN,S.H.,M.H.**  
**NIP.19740611 200212 1 001**



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

Hal 57 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,

**Disclaimer**

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



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

Hal 58 dari 52 hal Putusan Perkara Perdata No.102/PDT/2019/PT MKS.,

**Disclaimer**

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



**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)