



PUTUSAN

Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sungguminasa yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

KAMARUDDIN OLLE, SE. Warga Negara Indonesia, Pemegang KartuTanda Penduduk NIK : 7371102108720004, Jenis Kelamin Laki laki, Lahir di Gowa, Tanggal 21-08-1972, Agama Islam, Status Kawin, Alamat Jalan Danau Tanjung Bunga No.7, RT 006, RW 001, Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar. Dalam kedudukannya selaku Direktur PT.BUANA CITRA SARANA, Selanjutnya disebut sebagai Penggugat, Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Dalam hal ini memberikan kuasa, kepada **Dr. ANDI AMRULLAH DJAYA, S.H. HERMAN, SH.,M.H.**, kedua-duanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Dr.Andi Amrullah Djaya, SH dan Rekan, beralamat Jalan Topaz Raya No.3, Makassar. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 07 November 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada tanggal 20 November 2022 Nomor : 404/KP-Pdt/HK/XII/2022/PN Sgm;

Lawan:

1. **Drs.MUH. M.Si.** Alamat Jl.Hertasning Baru, Perumahan Permata Hijau Lestari Blok P13 No 4, Kota Makassar. selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
2. **ISMAIL**, Alamat Perum Metro Hertasning Blok A1 No 1. Kecamatan Somba Opu, Kab. Gowa Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

Dalam perkara ini memberikan kuasanya kepada **MUHAMMAD ARIEF, S.H., ANDI IMRAN, S.H., ACHMAD TAOEFIQ, S.H. SRI ABRIANI, S.H.** Advokat/Pengacara pada Kantor/Mediator/Legal Consultan untuk sementara berkedudukan di Kelurahan Batangkaluku, Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa (email: airpartnerslaw@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 5/SK/AIR-PART/II/2023 tertanggal 14 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada tanggal 15 Februari 2023 Nomor : 50/KP-Pdt/HK/II/2023/PN Sgm

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa pada tanggal 26 Desember 2022 dalam Register Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa pada Tahun 2004, Tergugat I bermohon kepada Penggugat untuk membeli sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan tempat tinggal milik PT.BUANA CITRA SARANA in Casu Penggugat dengan harga Rp.61.556.250.00,- (enam puluh satu juta lima ratus lima puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah);

1. Bahwa pada tanggal 21 Juli 2004, Tergugat I menginformasikan kepada Penggugat bahwa Tergugat I akan diberikan fasilitas Kredit oleh perbankan berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk pembelian Objek a quo. Sebesar Rp.61.556.250.00,- (enam puluh satu juta lima ratus lima puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) sesuai dengan harga Objek a quo pada saat itu.

Bahwa Tergugat memiliki pekerjaan sebagai Karyawan di salah satu Universitas Negeri di Kota Makassar, hal ini membuat Penggugat yakin Bahwa Tergugat I akan diberikan Fasilitas Kredit dari Perbankan untuk pembelian objek a quo. dan selanjutnya Penggugat menetapkan uang tanda jadi sebanyak Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Dan saat itu juga, Tergugat melakukan pembayaran uang tanda jadi hanya sebesar Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan berjanji akan membayar pelunasan uang tanda jadi kepada Penggugat dalam jangka waktu 1 (satu) bulan;

2. Bahwa Penggugat dan Tergugat I menyepakati bahwa pembelian dinyatakan berlaku apabila Pihak Perbankan telah melakukan pembayaran yang peruntukannya untuk pembelian tergugat I terhadap objek a quo kepada Penggugat. Sehingga Penggugat dan tergugat I belum membuat akta perjanjian jual beli terhadap objek a quo;
3. Bahwa adapun objek yang dilakukan pembayaran uang tanda jadi dari Tergugat I kepada Penggugat yaitu sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan tempat tinggal yang terletak di Perumahan Metro Hertasning Blok A1 Nomor 1, Kelurahan Samata, Kecamatan Somba Opu , kabupaten

Halaman 2 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Gowa dengan luas \pm 161 m² (seratus enam puluh satu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Timur : Jalanan

Sebelah Barat : Hasmawati

Sebelah Utara : Samsurya Jaya

Sebelah Selatan : Jalanan

4. Bahwa pada bulan Desember 2004, Tergugat I meminta kunci objek a quo kepada Penggugat untuk menempatnya dengan alasan bahwa Pihak Perbankan akan menyetujui fasilitas kredit dengan syarat tergugat I telah membayar uang tanda jadi dan Tergugat I harus menguasai objek a quo; Maka untuk mempermudah pengurusan fasilitas kredit dari perbankan yang disampaikan dari tergugat I, sehingga Penggugat menyerahkan Kunci Rumah in casu objek a quo kepada Tergugat I dan mulai pada saat itu Tergugat I, menguasai objek a quo tanpa memiliki alas hak sampai dengan di ajukannya Gugatan a quo di Pengadilan Negeri Sungguminasa atau kurang lebih 18 tahun;
5. Bahwa sekitar bulan Februari 2005, Penggugat sering mempertanyakan kepada Tergugat I terkait kekurangan uang muka dan kepastian membeli Objek a quo melalui Fasilitas Kredit dari Perbankan, Tergugat I hanya sering memberikan jawaban kepada Penggugat bahwa Fasilitas kredit dalam waktu dekat akan di setujui oleh perbankan, dikarenakan Penggugat sangat intens menghubungi Tergugat I untuk mendapatkan kepastian terkait kepastian pembelian objek a quo, maka di bulan Maret 2005, Tergugat I melaksanakan kewajibannya dengan membayar penambahan uang tanda jadi sebesar Rp.10.650.000,- (sepuluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah). Sehingga uang yang diberikan dari Tergugat I kepada Penggugat sebagai uang tanda jadi hanya berjumlah Total Rp.11.850.000., (sebelas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dari Total uang tanda jadi yang disepakati adalah sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
6. Bahwa objek a quo adalah milik sah Penggugat yang di buktikan dengan surat pemegang hak berupa Sertifikat No.01887. dengan nama PT.Buana Citra Sarana in casu Penggugat;
7. Bahwa seiring dengan jalannya waktu bertahun-tahun, ternyata Penggugat baru menyadari bahwa Tergugat I hanya menjadikan Fasilitas Kredit dari Perbankan kepada Penggugat sebagai alasan agar supaya Tergugat I dapat menguasai objek a quo;

Halaman 3 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Dan selanjutnya Tergugat I melakukan pengalihan objek a quo dengan cara mempersewakan kepada Tergugat II, hal ini Penggugat mengetahui pada saat Penggugat mendatangi objek a quo dan mendapati Tergugat II yang menyatakan bahwa Tergugat II menempati objek a quo berdasarkan sewa dari Tergugat I, sangat jelas bahwa perbuatan Tergugat I merupakan suatu tindakan yang diawali dengan niat buruk, salah dan melawan hukum dan selanjutnya Tergugat I melakukan pengalihan objek a quo dengan cara mempersewakan kepada Tergugat II, hal ini Penggugat mengetahui pada saat Penggugat mendatangi objek a quo dan mendapati Tergugat II yang menyatakan bahwa Tergugat II menempati objek a quo berdasarkan sewa dari Tergugat I, sangat jelas bahwa perbuatan Tergugat I merupakan suatu tindakan yang diawali dengan niat buruk, salah dan melawan hukum;

8. Bahwa sesungguhnya, pada saat itu Tergugat I menguasai objek a quo dikarenakan Penggugat memberikan kesempatan untuk menempati sementara waktu terhadap objek a quo yang peruntukannya hanya untuk menggugurkan persyaratan persetujuan pemberian Fasilitas Kredit dari perbankan kepada Tergugat I, sebagaimana informasi dari Tergugat I sesuai pada poin 4 (empat) diatas kepada Penggugat mengenai persyaratan Persetujuan Kredit. sehingga sangat jelas bahwa Tergugat I menguasai objek a quo bukan dilandasi dengan Jual-beli;
9. Bahwa dengan diterimanya uang sewa dari tergugat II oleh Tergugat I selama 12 (dua belas) tahun, membuktikan bahwa Tergugat bukan tidak memiliki uang untuk membayar uang tanda jadi, melainkan Tergugat I tidak membayar kewajibannya dilandasi dengan niat yang buruk;
10. Bahwa Penggugat seringkali meminta kembali objek a quo serta meminta untuk bermusyawarah mencari solusi objek a quo kepada Para Tergugat I, namun tidak pernah di tanggapi oleh para Tergugat;
11. Bahwa Tergugat II dengan menguasai objek a quo dari tergugat I dengan cara menyewa selama kurang lebih 12 Tahun yang mengabaikan prinsip kehati-hatian terkait hak pengalihan objek a quo dari Tergugat I, dan demikian pula bahwa Tergugat II telah diperlihatkan Sertifikat milik Penggugat dan memberikan informasi terkait objek a quo, namun Tergugat II tidak ingin keluar dari objek a quo, merupakan tindakan yang salah dan melawan hukum;
12. Bahwa tergugat I yang tidak melakukan kewajiban membayar uang tanda



jadi pembelian objek a quo secara utuh yang disertai dengan tidak adanya Surat Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, maka Tergugat I di kualifikasikan sebagai CALON PEMBELI dan BUKAN sebagai pembeli objek a quo;

13. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang di atur dalam pasal 1365 KUHPerdata.;
14. Bahwa Perbuatan Para Tergugat yang telah di uraikan di atas mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) yang penentuannya dinilai dari harga pasar terkini terhadap objek a quo;
15. Bahwa Penggugat telah melayangkan somasi terhadap para Tergugat pada tanggal 10 November 2022, namun para Tergugat tidak menanggapi samosi Penggugat;
16. Bahwa untuk menghindari itikad buruk Tergugat yang mengalihkan objek a quo kepada Pihak lain, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sungguminasa, cq. Hakim Pemeriksa Perkara a quo agar diletakkan sita jaminan yaitu objek a quo yang beralamat di Perumahan Metro Hertasning Blok A1 nomor 1, Kelurahan Samata, Kabupaten Gowa.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sungguminasa, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar kiranya memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa objek a quo berupa tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Metro Hertasning Blok A1 nomor 1, Kelurahan Samata, Kabupaten Gowa adalah milik SAH PENGGUGAT;
3. Menghukum para Tergugat untuk menyerahkan objek a quo kepada Penggugat, berupa tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Metro Hertasning Blok A1 nomor 1, Kelurahan Samata, Kabupaten Gowa.
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Tergugat, masing-masing sebesar Rp. 500.000; (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu walaupun diadakan upaya hukum verzet, kasasi maupun upaya hukum lainnya (uit voerbar bij vooraad);
7. Memerintahkan tergugat untuk patuh terhadap isi putusan ini;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Sungguminasa, cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan kuasa hukumnya hadir di persidangan, begitupula Tergugat I, dan Tergugat II, hadir dan menghadap dengan kuasa hukumnya di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mengupayakan perdamaian diantara para pihak dengan menunjuk Ardiani, S.H. sebagaimana dalam Penetapan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm tertanggal 20 Februari 2023;

Menimbang, bahwa meskipun Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan namun berdasarkan laporan Mediator tertanggal 8 Februari 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang terhadap isinya Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak ada perbaikan atau perubahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Tergugat I, dan Tergugat II, melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban/eksepsi secara tertulis tertanggal 22 Februari 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

TENTANG PERKARA KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium ; error in persona), oleh karena seharusnya Penggugat mendudukkan pula pihak AISYIYAH, S.T., pihak RUSDI SUKMA dan pihak H. SUHENDRA, S.E. yang melakukan persetujuan dan transaksi jual beli atas nama badan hukum Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 21 Juli 2004, jikalau benar hal yang disampaikan kedua orang tersebut tidak sesuai dengan

Halaman 6 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



keinginan Penggugat (quod-non) selaku pemilik tanah dan bangunan ketika itu.;

2. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan adanya alasan bohong sehingga Tergugat I melakukan penguasaan atas tanah obyek sengketa, sebagaimana dinyatakan dalam uraian posita gugatan Penggugat, adalah dalil perbuatan penipuan (vide Pasal 378 KUHP), perbuatan penggelapan (vide Pasal 372 KUHP), dan/atau penyerobotan tanah (vide Pasal 167 dan Pasal 385 KUHP). Sehingga tentunya dalil yang berisikan perbuatan materiil (materiale weddrechtelijkheid) tidak pada tempatnya untuk diajukan dalam bentuk gugatan perdata sebagaimana dalam perkara ini, melainkan harus diajukan dalam mekanisme hukum acara pidana.;
- Setidaknya, jika Penggugat mendalilkan adanya perbuatan materiil penipuan, penggelapan dan/atau penyerobotan tersebut, maka seharusnya terlebih dahulu sudah terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang telah menyatakan kebenaran adanya perbuatan-perbuatan tersebut untuk dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini.;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka amat wajar dan adil kiranya jika Majelis Hakim yang mulia berkenan untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya dianggap terulang dengan sendirinya pada bagian ini sepanjang mempunyai relevansi yuridis satu dengan lainnya.;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dengan sekeras-kerasnya seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang telah dan/atau diakui secara tegas dan terinci.;
3. Bahwa tidak benar seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat oleh karena perbuatan penguasaan tanah dan bangunan obyek sengketa dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tunai, terang dan sah berdasarkan hukum, dengan kronologis sebagai berikut :
 - a. Berawal pada tahun 2004 dari adanya brosur yang diedarkan oleh Penggugat, yang kemudian Tergugat I tertarik untuk membelinya, sehingga pada tanggal 21 Juli 2004 Tergugat I kemudian mendatangi kantor pemasaran Penggugat yang terletak di Jalan Sultan Alauddin. Di tempat itu, Tergugat I bertemu dan berbicara dengan orang yang bernama RUSDI SUKMA (Kabag Keuangan) yang didampingi oleh

Halaman 7 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- AISYIYAH, S.T. Dimana dalam penjelasannya mereka mewakili H. SUHENDRA, S.E. selaku Direktur PT. Buana Citra Sarana ketika itu.;
- b. Pada saat itu, Tergugat I kemudian menyampaikan maksudnya untuk membeli secara cash (tunai) rumah Type 45 Blok A.1 No.1 pada perumahan Metro Hertasning Samata Gowa, sebagaimana yang dinyatakan dalam brosur yang diperlihatkan Tergugat I. Oleh RUSDI SUKMA kemudian menyampaikan bahwa harga cash (tunai) tanah dan bangunan tersebut ialah Rp.51.000.000,- dimana calon pembeli harus membayar setidaknya Rp.1.250.000,- sebagai panjar uang muka (tanda jadi) jika bermaksud untuk membelinya.;
- c. Berdasarkan penyampaian tersebut, maka Tergugat I menyetujuinya dan kemudian melakukan beberapa kali pembayaran kepada Penggugat, yaitu :
- Tanggal 21 Juli 2004 sebesar Rp.1.250.000,- yang diterima oleh AISYIYAH, S.T.
 - Tanggal 14 Maret 2005 sebesar Rp.5.000.000,- yang diterima oleh RUSDI SUKMA
 - Tanggal 16 Maret 2005 sebesar Rp.5.600.000,- yang diterima oleh RUSDI SUKMA
 - Tanggal 12 Desember 2008 sebesar Rp.1.850.000,- (biaya pembuatan AJB dan pajak/BPHTB) yang diterima oleh Notaris Milawati Wahyuasih, S.H.
 - Tanggal 12 Desember 2008 sebesar Rp.20.000.000,- yang diterima oleh RUSDI SUKMA (secara jelas tertulis "cash lunak" pada kuitansi)
- d. Adapun pembayaran selanjutnya ditunda oleh Tergugat I, karena Tergugat I meminta agar Penggugat melengkapi dulu segala spesifikasi teknis yang tercantum di brosur ketika menawarkan rumah tersebut, antara lain sambungan listrik 900 Watt, jalan kompleks selebar 9 m, jalan selebar 7 m (paving block), selokan, dan lain-lain, termasuk pula Tergugat I meminta Akte Jual Beli yang sudah ditandatangani.;
- e. Namun ternyata, hingga tahun 2012 Penggugat tidak pernah menyelesaikan kewajibannya tersebut, melainkan hanya menerbitkan Surat Keterangan yang mengakui kesepakatan jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat. Bahkan selanjutnya, setelah pertemuan di tahun 2012 tersebut, komunikasi antara Tergugat I dengan Penggugat terputus sama sekali. Penggugat tidak pernah menghubungi Tergugat I,

Halaman 8 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm

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)



begitupun Tergugat I kebingungan dimana hendak menghubungi Penggugat, karena bahkan kantor pemasarannya sudah tidak diketahui lagi sampai adanya surat gugatan atas perkara ini.;

- f. Bahwa jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I telah sah terjadi, walaupun belum diterbitkan Akte Jual Beli, yang sesungguhnya telah ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

Pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, di mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak pembeli membayar harga yang telah disepakati.

Pasal 1458 KUHPerdata menyebutkan bahwa jual beli sudah dianggap terjadi ketika penjual dan pembeli sudah mencapai kesepakatan mengenai barang dan harganya, meskipun barang belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Dimana pada tanggal 21 Juli 2004 telah disepakati, bahwa Tergugat I akan membeli tanah dan bangunan milik Penggugat (in casu obyek sengketa dalam perkara ini) seharga Rp.51.000.000,- dimana saat itu pula Tergugat I telah membayar kepada Penggugat panjar uang muka sebagai tanda jadi sebesar Rp.1.250.000,-

Selanjutnya Penggugat telah menyerahkan pula fisik tanah kepada Tergugat I pada bulan Desember 2004. Dengan mana, penyerahan uang dan fisik obyek jual beli telah dilakukan secara tunai dan terang, baik secara formil berdasarkan adanya kuitansi pembayaran (juridische levering) dan penyerahan fisik tanah secara materiil (feitelijke levering).;

Pemenuhan syarat formil dan materil dalam jual beli ini, telah dilakukan dengan memenuhi syarat sahnya jual beli tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- Mengenai suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal;

Dengan demikian, perbuatan jual beli atas tanah obyek sengketa, telah terpenuhi dimana Penggugat selaku pihak Penjual dan Tergugat I selaku pihak Pembeli, walaupun masih didasarkan pada Kuitansi saja, sebelum terbitnya Akte Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang (in casu PPAT), walaupun akte tersebut sudah pernah pula ditandatangani.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengenai permasalahan hukum terkait syarat formil dalam hal jual beli tanah tersebut, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memberikan kaidah hukum tetap yang termuat dalam Putusan MA RI No.126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1976, dengan kaidah hukum sebagai berikut :

“untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”;

Dimana syarat materil jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I telah terpenuhi, dengan adanya kuitansi-kuitansi, yaitu :

- Tanggal 21 Juli 2004 sebesar Rp.1.250.000,-
- Tanggal 14 Maret 2005 sebesar Rp.5.000.000,-
- Tanggal 16 Maret 2005 sebesar Rp.5.600.000,-
- Tanggal 12 Desember 2008 sebesar Rp.1.850.000,- (biaya pembuatan AJB dan pajak/BPHTB)
- Tanggal 12 Desember 2008 sebesar Rp.20.000.000,- yang diterima oleh RUSDI SUKMA (secara jelas tertulis “cash lunak” pada kuitansi)

Serta adanya penyerahan fisik tanah secara sukarela dari Penggugat kepada Tergugat I pada bulan Desember 2004.

Sehingga berdasarkan Pasal 1875 KUH Perdata, kuitansi-kuitansi tersebut di atas, merupakan akta pengakuan sepihak yang tergolong sebagai akta dibawah tangan yang sah sebagai alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian dan mengikat. Dikaitkan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No.126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1976 tersebut di atas, maka syarat formil jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I secara hukum telah terpenuhi pula. Dengan demikian, jual beli obyek sengketa telah memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat I. Dimana Tergugat I selaku pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh hukum.;

- g. Adapun tidak dilunasinya pembayaran tanah dan bangunan obyek sengketa, bukan karena kelalaian Tergugat I, melainkan justru terjadi akibat kelalaian Penggugat (Exceptio Non Adimpleti Contractus) yang belum melengkapi spesifikasi teknis sebagaimana yang dijanjikannya pada brosur, serta belum diterbitkannya Akte Jual Beli yang telah pernah ditandatangani.

Halaman 10 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



- h. Penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat I, ialah penguasaan atas obyek jual beli yang dilakukan secara sah dan beritikad baik, sebagaimana seharusnya jual beli (diikuti dengan pembayaran dan penyerahan fisik).;
- i. Tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I menyewakan obyek sengketa kepada Tergugat II, namun Tergugat I selaku pemilik memintanya untuk menempati sementara tanah dan bangunan tersebut, serta tidak disertai dengan adanya pembayaran sewa.;

Selain itu, dengan telah dilakukannya jual beli dari Penggugat kepada Tergugat I sejak tanggal 21 Juli 2004, maka kedudukan Tergugat I selaku pihak pembeli tentunya memiliki hak untuk bebas menikmati benda yang dibelinya (in casu obyek sengketa dalam perkara ini).;

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dijelaskan mengenai hak-hak konsumen antara lain : "Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa". Demikian pula pada Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 570 yang menjelaskan mengenai hak milik yaitu : "Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain".; Dengan demikian, sekalipun Tergugat I mempersewakan obyek sengketa kepada Tergugat II (quod-non), bukanlah masalah. Apalagi faktanya, Tergugat I tidak menyewakan obyek sengketa tersebut kepada Tergugat II, melainkan menyuruh Tergugat II untuk mengurus dan menempati sementara tanah dan bangunan tersebut.;

Berdasarkan fakta hukum yang terjadi, maka amat jelas bahwa dalil-dalil dalam surat gugatan Penggugat seolah-olah sebuah cerpen yang berimajinasi tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II (quod-non).;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka sangat wajar dan adil kiranya Majelis Hakim yang Mulia menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.;



TENTANG PERKARA REKONVENSİ

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada perkara konvensi dianggap terulang dengan sendirinya pada perkara rekonvensi ini sepanjang mempunyai relevansi yuridis satu dengan lainnya.;
2. Bahwa sebagaimana telah didalilkan oleh Penggugat Konvensi dalam surat gugatannya, dan didalilkan pula oleh Tergugat I Konvensi dalam surat jawabannya di atas, bahwa pada tanggal 21 Juli 2004 Penggugat Konvensi (Tergugat Rekonvensi) telah menyepakati bersama dengan Tergugat I Konvensi (Penggugat Rekonvensi) jual beli atas sebidang tanah dan bangunan type 45 yang terletak di Perumahan Metro Hertasning Blok A.1 Nomor 1, Kelurahan Samata, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, seluas ± 161 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Timur : Jalanan

Sebelah Barat : Hasmawati

Sebelah Utara : Samsurya Jaya

Sebelah Selatan : Jalanan

Dengan spesifikasi teknis :

- Pondasi batu kali
- Dinding pasangan batu bata yang dipleseter, diaci dan dicat
- Sloef/Kolom beton bertulang
- Kusen kayu kelas II
- Pintu Utama panil
- Pintu lain double tripleks
- Jendela kayu kelas II
- Plafond eternit
- Atap genteng metal (sakura roof)
- Kuda-kuda kayu kelas II
- Lantai keramik 30 x 30
- Kamar mandi/WC keramik 20 x 20
- Sanitair kloset jongkok
- Air kotor pipa PVC dan septick tank
- Air bersih sumur
- Listrik 900 Watt

Halaman 12 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jalan Kompleks selebar 9 m paving block
- Jalan lingkungan selebar 7 m paving block

Jual beli tersebut disepakati dengan harga Rp.51.000.000,- secara cash lunak (in casu bukan melalui KPR).;

3. Bahwa atas kesepakatan jual beli tersebut, maka Penggugat Rekonvensi telah menyerahkan uang sejumlah Rp.31.850.000,- sebagai panjar pembelian dengan cash lunak dan Rp.1.850.000,- sebagai biaya pembuatan Akta Jual Beli dan pembayaran pajak/BPHTB. Adapun penyerahan tersebut dilakukan pada :

- Tanggal 21 Juli 2004 sebesar Rp.1.250.000,-
- Tanggal 14 Maret 2005 sebesar Rp.5.000.000,-
- Tanggal 16 Maret 2005 sebesar Rp.5.600.000,-
- Tanggal 12 Desember 2008 sebesar Rp.1.850.000,- (biaya pembuatan AJB dan pajak/BPHTB)
- Tanggal 12 Desember 2008 sebesar Rp.20.000.000,-

Sedangkan pembayaran selebihnya atau sebesar Rp.19.150.000,- akan diserahkan jika seluruh spesifikasi teknis telah dipenuhi dan Akte Jual Beli telah diterbitkan oleh PPAT.;

4. Bahwa dengan disepakatinya jual beli tersebut, maka Tergugat Rekonvensi juga telah menyerahkan obyek jual beli kepada Penggugat Rekonvensi secara sukarela pada bulan Desember 2004. Dimana sejak saat itu, Penggugat Rekonvensi menguasai obyek jual beli dengan cara menempatnya sampai sekarang. Penguasaan (bezit) tersebut dilakukan layaknya bezitter yang jujur dan beritikad baik (te goeder trouw) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 531 KUH Perdata.;

Bahwa dengan adanya kesepakatan jual beli, yang diikuti dengan pembayaran panjar uang muka dan penyerahan fisik tanah dan bangunan obyek jual beli, maka amat wajar dan adil kiranya jika Majelis hakim yang mulia berkenan menyatakan bahwa Jual Beli obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi sah dan mengikat terhitung sejak tanggal 21 Juli 2004.;

5. Bahwa setelah diterimanya pembayaran pada tanggal 12 Desember 2008, komunikasi antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi

Halaman 13 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm

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)



terputus dengan ditutupnya Kantor Pemasaran Tergugat Rekonvensi. Sedangkan Tergugat Rekonvensi pada saat itu belum menyelesaikan kewajibannya untuk melengkapi spesifikasi teknis yang dijanjikan dalam brosurinya, yaitu setidaknya Tergugat Rekonvensi belum mengadakan :

- Selokan
- Sambungan listrik 900 Watt
- Jalan Kompleks selebar 9 m paving block
- Jalan lingkungan selebar 7 m paving block
- Akte Jual Beli

Selain karena terputusnya komunikasi dengan Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi juga menunda pelunasan pembayaran sebesar Rp.19.150.000,- yang rencananya akan diserahkan jika seluruh spesifikasi teknis telah dipenuhi dan Akte Jual Beli telah diterbitkan oleh PPAT.;

6. Bahwa pada tanggal 21 April 2012, Penggugat Rekonvensi berhasil menemukan keberadaan Tergugat Rekonvensi, dimana saat itu kembali hanya dijanjikan bahwa spesifikasi teknis tersebut akan segera diselesaikan dan Akta Jual Beli akan segera diterbitkan. Tergugat Rekonvensi hanya mengeluarkan sebuah Surat Keterangan tertanggal 21 April 2012 yang isinya antara lain mengakui Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik obyek sengketa.;

7. Bahwa selanjutnya, setelah tanggal 21 April 2012 tersebut sampai dengan didaftarkanya perkara ini, Tergugat Rekonvensi tidak pernah menghubungi Penggugat Rekonvensi, demikian pula tidak pernah mengadakan kelengkapan jual beli sesuai spesifikasi teknis yang telah dijanjikannya.;

8. Bahwa karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat berkomunikasi dengan Tergugat Rekonvensi, sedangkan bangunan yang ditempati masih dalam keadaan tidak layak huni dan digenangi air, maka terpaksa Penggugat Rekonvensi mengadakan sendiri spesifikasi teknis yang diperlukan, dengan biaya seluruhnya yang telah dikeluarkan sebesar Rp.16.300.000,- (enam belas juta tiga ratus ribu rupiah) ditanggung oleh Penggugat Rekonvensi.;

Adapun biaya tersebut di atas dikeluarkan, untuk mengadakan :

- Timbunan untuk jalanan
- Pengerasan jalan
- Pembuatan selokan
- Pengadaan listrik



- Ongkos kerja tukang
- Ongkos kerja buruh

Bahkan itupun belum semua spesifikasi teknis yang bisa terpenuhi, karena kemampuan Penggugat yang terbatas untuk membiayainya seorang diri.;

9. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak memenuhi hal-hal yang disepakati pada saat jual beli, jelas-jelas merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestatie*), yang telah menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil terhadap diri Penggugat Rekonvensi dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian materiil ; berupa biaya pengadaan Selokan, Sambungan listrik 900 Watt, Jalan Kompleks selebar 9 m, Jalan lingkungan selebar 7 m, yang seluruhnya sebesar Rp.16.300.000,- (enam belas juta tiga ratus ribu rupiah).;

Kerugian Immateriil ; akibat hilangnya kesempatan Penggugat Rekonvensi untuk menikmati miliknya dengan bebas, termasuk untuk menjaminkannya sebagai modal usaha, yang dalam perkara ini diperkirakan sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sesuai dengan batasan legal lending limit dari nilai total obyek sengketa jika dijaminakan.;

Sehingga jumlah kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi seluruhnya berjumlah **Rp.46.300.000,- (empat puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah).;**

Oleh karenanya, maka amat wajar dan adil kiranya jika Tergugat Rekonvensi dihukum pula untuk mengganti seluruh kerugian yang telah diderita oleh Penggugat Rekonvensi, yang setelah diperhitungkan (diperjumpakan) dengan jumlah harga pembelian yang masih tersisa (belum dilunasi oleh Penggugat Rekonvensi) sebesar Rp.19.150.000,- dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Penggugat Rekonvensi : Rp.46.300.000,-

Sisa pelunasan yang ditunda : Rp.19.150.000,-



----- (-)

Jumlah ganti rugi : Rp.27.150.000,-

Dengan mana, amat wajar dan adil pula kiranya, bilamana yang mulia Majelis Hakim berkenan untuk memerintahkan Tergugat Rekonvensi segera menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah guna menerbitkan Akta Jual Beli atas obyek jual beli di atas. Serta menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar dwangsom sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya jika ia lalai untuk melaksanakan putusan ini yang terhitung sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi secara sukarela.;

10. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat Rekonvensi kelak dapat memenuhi putusan atas perkara ini, maka amat wajar dan adil kiranya jika dilakukan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi.;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.-

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini kami memohon kehadiran Majelis Hakim Yang Mulia, agar kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

TENTANG PERKARA KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk seluruhnya.;
- Menyatakan tidak dapat menerima gugatan PENGGUGAT KONVENSI) untuk seluruhnya.;

Dan/atau.;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGGUGAT KONVENSI untuk seluruhnya.;

Halaman 16 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



TENTANG PERKARA REKONVENS

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVENS untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan jual beli obyek sengketa antara PENGGUGAT REKONVENS dengan TERGUGAT REKONVENS sah dan mengikat kedua belah pihak terhitung sejak tanggal 21 Juli 2004.;
3. Menyatakan PENGGUGAT REKONVENS in casu TERGUGAT I KONVENS Drs. H. MUH. IBRAHIM, M.Si. sebagai pemilik hak yang sah atas tanah dan bangunan obyek sengketa.;
4. Menyatakan penguasaan tanah dan bangunan obyek sengketa yang dilakukan oleh PENGGUGAT REKONVENS secara terus menerus sejak bulan Desember 2004, sebagai penguasaan yang sah dan beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum.;
5. Menyatakan perbuatan TERGUGAT REKONVENS yang tidak memenuhi spesifikasi teknis sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestatie).;
6. Menghukum TERGUGAT REKONVENS untuk mengganti seluruh kerugian yang telah diderita oleh PENGGUGAT REKONVENS, yang setelah diperhitungkan (diperjumpa-kan) dengan harga pelunasan yang tertunda, maka berjumlah sebesar Rp.27.150.000,- (dua puluh tujuh juta seratus lima puluh ribu rupiah).;
7. Memerintahkan TERGUGAT REKONVENS segera menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang guna menerbitkan Akta Jual Beli atas tanah obyek sengketa.;
8. Menghukum TERGUGAT REKONVENS untuk membayar dwangsom sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya bilamana ia lalai untuk melaksanakan putusan ini yang terhitung sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga selesai dilaksanakan oleh TERGUGAT REKONVENS secara sukarela.; dan
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap harta kekayaan TERGUGAT REKONVENS.;

Halaman 17 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.-

Dan/atau :

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya agar dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat lalu mengajukan replik tertanggal 28 Maret 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II, telah mengajukan dupliknya tertanggal 4 April 2023;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai cukup sesuai dengan peraturan yang berlaku sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Hak Guna Bangunan Nomor 01887 atas nama pemegang hak PT Citra Sarana Berkedudukan di Makassar, **diberi tanda bukti P-1;**
2. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas "PT Buana Citra Sarana" Nomor 09 **diberi tanda bukti P-2;**
3. Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan Daerah PBB-P2 tertanggal 14 Maret 2022, **diberi tanda bukti P-3;**
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Daerah PBB-P2 **diberi tanda bukti P-4;**
5. Fotokopi Bukti Pembayaran PBB Tunggalan dari Tahun 2002 sampai dengan Tahun 2022 **diberi tanda bukti P-5;**

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, dan P-5, berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya, an semua surat bukti tersebut telah dibubuhkan materai cukup;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan saksi-saksi di persidangan sebagai berikut;

1. Saksi **IRVAN IDRIS, S.T.**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di persidangan dikarenakan adanya permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I mengenai sengketa tanah yang di atasnya ada rumahnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi, letak tanah objek sengketa yang disengketakan di persidangan ini ada di Perumahan Metro Hertasning, Kelurahan Samata, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan;
- Bahwa benar saksi bekerja sebagai pengawas lapangan PT. Buana Citra Sarana;
- Bahwa benar sepengetahuan saksi, adapun jalanan utama di Perumahan Metro Hertasning pada saat itu dikerjakan jalannya dengan luas jalan utama yaitu 10 (sepuluh) meter dan luas jalan kompleks 6 (enam) meter;
- Bahwa pada saat saksi bekerja sebagai pengawas lapangan, jalan utama dan jalan kompleks perumahan tersebut dapat diakses oleh mobil;
- Bahwa benar pada saat perumahan dibangun, salurannya juga dibuat begitupula instalasi listrik juga merupakan bagian dari pekerjaan perumahan;
- Bahwa pada saat perumahan telah terbangun instalasi listrik juga telah terpasang dimana saat itu pihak developer perumahan yang meminta PLN untuk pemasangan instalasi listrik rumah;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada calon pembeli rumah yang menimbun sendiri akses jalan rumahnya;
- Bahwa saksi sendiri terakhir kali ke lokasi tanah objek sengketa pada akhir tahun 2006;
- Bahwa pada akhir tahun 2006 jalanan perumahan tersebut belum dipaving blok;
- Bahwa benar saksi kenal dengan kepala keuangan PT. Buana Citra Sarana pada tahun 2002 sampai dengan 2006;
- Bahwa nama kepala Keuangan PT. Buana Citra Sarana pada tahun 2002 sampai dengan 2006 adalah Bapak Kamaruddin;
- Bahwa benar pada saksi bekerja di PT. Buana Citra Sarana tidak ada pegawai yang bernama Rusdi Sukma;
- Bahwa sepengetahuan saksi pemilik tanah PT. Buana Citra Sarana adalah PT. Buana Citra Sarana namun saksi sudah lupa harga rumah yang dijual oleh PT. Buana Citra Sarana pada saat saksi bekerja di tempat tersebut;
- Bahwa benar harga rumah berbeda dengan rumah yang ada kelebihan tanahnya ;
- Bahwa benar sepengetahuan saksi, saksi bekerja di PT. Buana Citra Sarana sekitar akhir tahun 2006 jalan utama perumahan hanya sampai pada tahap pengerasan;

Halaman 19 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi mengetahui ketika itu Perumahan memiliki brosur perumahan yang dipasarkan;
- Bahwa benar saksi mengetahui bukti surat T.1.2-1, T.1.2-2 dan T.1.2-9 tersebut;
- Bahwa setahu saksi spesifikasi jalan utama perumahan pada saat itu masih pada tahap pengerasan;
- Bahwa objek sengketa yaitu rumah yang di perumahan Metro Hertasning Blok A1 Nomor 1 juga telah terpasang instalasi listriknya pada saat itu;
- Bahwa namun saksi tidak tahu ada upaya dari masyarakat untuk melakukan penimbunan pada jalan kompleks tersebut?;
- Bahwa ketika saksi bekerja sebagai pengawas lapangan di PT. Buana Citra Sarana pada tahun 2002 sampai dengan 2006, tugas saksi sebagai pengawas lapangan adalah untuk mengawasi jalannya pembangunan lokasi perumahan;
- Bahwa saksi juga bertugas untuk mengawasi pengerjaan jalan perumahan;
- Bahwa setahu saksi, pengembang perumahan Metro Hertasning adalah PT. Buana Citra Sarana;
- Bahwa setahu saksi, Bapak Kamaruddin Olle, S.E. (Penggugat) pada PT. Buana Citra Sarana adalah sebagai Komisaris pada PT. Buana Citra Sarana;
- Bahwa pada saat itu PT. Buana Citra Sarana membangun sekitar 50 (lima puluh) unit rumah;
- Bahwa sepengetahuan saksi, objek sengketa termasuk dalam 50 (lima puluh) unit rumah tersebut;
- Bahwa luas tanah objek sengketa sekitar 8X13 meter atau sekitar 70 m2 (tujuh puluh meter persegi);
- Bahwa objek sengketa ini berupa tanah yang ada bangunan rumah di atasnya;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa, yaitu :
 - Sebelah timur : jalan kompleks;
 - Sebelah barat : unit rumah Saksi tidak tau pemiliknya;
 - Sebelah utara : unit rumah Saksi tidak tau pemiliknya;
 - Sebelah selatan : jalan kompleks;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang digugat oleh Kamaruddin Olle, S.E. (Penggugat) adalah Pak Ibrahim (Tergugat);
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat menggugat Tergugat karena permasalahan pembayaran rumah yang belum selesai;

Halaman 20 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran rumah yang saksi maksud adalah mengenai kepemilikan dan penguasaan objek sengketa;
- Bahwa benar Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli;
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah pembayaran yang belum terselesaikan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa permasalahan pembayaran unit rumah ini belum ada pada saat bekerja di PT. Buana Citra Sarana ;
- Bahwa saksi baru saja mengetahui mengenai permasalahan pembayaran unit rumah yang belum terselesaikan ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa pembelian unit rumah di perumahan Metro Hertasning bisa dilakukan secara kredit ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Muh. Ibrahim (Tergugat I) melakukan pembelian unit rumah secara kredit;
- Bahwa setahu saksi, kelebihan tanah tersebut tidak termasuk dalam luas tanah objek sengketa yang 8X13 meter;
- Bahwa setahu saksi, pembelian rumah dilakukan secara kredit harus melalui bank;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai DP rumah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa Tergugat I tidak menyelesaikan pembayaran rumah kepada Penggugat karena jalanan kompleks hingga tahun 2012 tidak sesuai dengan spesifikasi yang ada pada brosur yaitu jalan paving blok;
- Bahwa saksi mengetahui tentang adanya sertifikat induk perumahan Metro Hertasning;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar nama Rusdi Sukma pada saat Saksi bekerja di PT. Buana Citra Sarana;
- Bahwa saksi kenal dengan Asia dan H. Suhendra;
- Bahwa sepengetahuan saksi tugas Asia pada PT. Buana Citra Sarana adalah sebagai marketing dan bagian keuangan;

Halaman 21 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi Asia biasa menerima uang dari pembeli;
- Bahwa setahu saksi, pembeli rumah diperlihatkan site plan pada saat ingin membeli rumah;
- Bahwa gerbang dan jalan masuk dalam site plan tersebut;
- Bahwa saksi mengenali bukti surat T.1.2-9;
- Bahwa sepengetahuan saksi PT. Buana Citra Sarana (Penggugat) dalam membangun perumahan bekerja sama dengan pihak bank;
- Bahwa nama pihak Bank adalah Bank Tabungan Negara (BTN);
- Bahwa sepengetahuan saksi pihak Tergugat I membeli rumah pada Penggugat sekitar tahun 2004;
- Bahwa sepengetahuan saksi pembayaran Tergugat I yang belum selesai tersebut adalah merupakan sisa pembayaran DP rumah;
- Bahwa sepengetahuan saksi jumlah DP rumah tersebut minimal 30 (tiga puluh) persen dari harga rumah;
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah DP rumah yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat I pada saat itu;
- Bahwa pada saat itu saksi tidak tahu apakah ada perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I mengenai jumlah DP rumah atau tidak;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menempati objek sengketa (rumah) saat ini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai Akta Jual Beli (AJB) setiap pembeli rumah di perumahan tersebut;

Terhadap keterangan saksi, para pihak menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **Drs. MUSTAMIL KARI**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa benar di PT. Buana Citra Sarana saksi bekerja sebagai Direktur Produksi sejak tahun 2004 sampai dengan sekarang;

Halaman 22 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi pernah melihat surat-surat objek sengketa atas nama PT. Buana Citra Sarana;
- Bahwa surat-surat objek sengketa tersebut sudah dipecah;
- Bahwa yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) objek sengketa adalah PT. Buana Citra Sarana;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Muh. Ibrahim (Tergugat I) tapi saksi pernah dengar bahwa Muh. Ibrahim (Tergugat I) terdaftar sebagai calon pembeli pada perumahan Metro Hertasning;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Muh. Ibrahim (Tergugat I) terdaftar sebagai calon pembeli pada perumahan Metro Hertasning karena saksi tidak pernah melihat datanya, Saksi hanya mendengar saja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara jelas permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I di persidangan ini karena Saksi tidak bekerja di bagian keuangan PT. Buana Citra Sarana;
- Bahwa sebagai Direktur Produksi di PT. Buana Citra Sarana, Saksi terlibat dalam pembangunan objek sengketa karena Saksi sebagai pelaksana;
- Bahwa setahu saksi, pada saat objek sengketa dibangun sudah ada saluran airnya (got) ;
- Bahwa objek sengketa (rumah) dibangun sekitar 4 (empat) bulan ;
- Bahwa instalasi listrik termasuk dalam pembangunan rumah;
- Bahwa yang bermohon ke PLN untuk pemasangan instalasi listrik adalah pihak developer;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada calon pembeli rumah yang bermohon sendiri ke PLN untuk pemasangan instalasi listrik karena hal tersebut merupakan tanggung jawab perusahaan;
- Bahwa terakhir kali saksi ke lokasi tanah objek sengketa pada saat Majelis Hakim melaksanakan Pemeriksaan Setempat (PS);
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak pernah ada calon pembeli yang menimbun sendiri jalanan masuk pada perumahan tersebut;

Halaman 23 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang mengerjakan paving blok pada jalanan masuk perumahan tersebut adalah pihak PT. Buana Citra Sarana;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa, yaitu :
 - Sebelah timur : rumah;
 - Sebelah barat : jalan lingkungan;
 - Sebelah utara : jalan kompleks;
 - Sebelah selatan : rumah;
- Bahwa nama Direktur Utama PT. Buana Citra Sarana saat ini adalah Bapak Kamaruddin Olle, S.E.;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pembelian rumah di perumahan tersebut dapat dilakukan secara tunai maupun kredit melalui Bank;
- Bahwa sepengetahuan saksi Rusdi Sukma adalah keluarga dari Kamaruddin Olle, S.E. dan tidak bekerja di PT. Buana Citra Sarana;
- Bahwa sepengetahuan saksi nama Kepala Keuangan PT. Buana Citra Sarana adalah Bapak Dr. Kamaluddin;
- Bahwa yang bermohon ke PLN untuk pemasangan instalasi listrik adalah pihak developer;
- Bahwa harga rumah di Perumahan Metro Hertasning, yaitu tipe 36 dengan harga Rp42.000.000,00 (empat puluh dua juta rupiah), tipe 45 dengan harga Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah), tipe 54 dengan harga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan tipe 70 dengan harga Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan saksi objek sengketa (rumah) termasuk tipe 45;
- Bahwa sampai saat ini Saksi masih bekerja di PT. Buana Citra Sarana;
- Bahwa saksi sebagai Direktur Produksi pada PT. Buana Citra Sarana Saksi bertugas sebagai pengawas pembangunan rumah;
- Bahwa ada sekitar 33 (tiga puluh tiga) unit rumah yang dibangun pada perumahan Metro Hertasning;

Halaman 24 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ke 33 (tiga puluh tiga) unit rumah tersebut semuanya telah ada yang menempati;
- Bahwa di Perumahan Metro Hertasning terdiri atas 4 (empat) blok;
- Bahwa saksi tahu objek sengketa (rumah) yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa letak rumah objek sengketa di Perumahan Metro Hertasning Blok A-1 No.1, Kelurahan Samata, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa;
- Bahwa luas rumah objek sengketa sekitar 161,2 (seratus enam puluh satu koma dua) meter persegi;
- Bahwa batas-batas rumah objek sengketa, yaitu :
 - Sebelah timur : rumah milik Pak Jaya;
 - Sebelah barat : jalan lingkungan;
 - Sebelah utara : jalan kompleks;
 - Sebelah selatan : rumah tidak tau siapa pemiliknya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui yang menempati rumah objek sengketa saat ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I adalah masalah pembayaran harga jual rumah;
- Bahwa pembelian rumah di PT. Buana Citra Sarana bisa dilakukan secara cash maupun kredit;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat I membeli rumah objek sengketa secara cash atau kredit;
- Bahwa pembayaran Tergugat I yang belum selesai merupakan pembayaran tanda jadi (DP);
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa pembayaran Tergugat I yang belum selesai adalah pembayaran tanda jadi (DP) dari laporan Kamaruddin Olle (Penggugat);
- Bahwa saksi lupa tahun berapa Tergugat I membeli rumah objek sengketa;

Halaman 25 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm

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

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada atau tidak perjanjian yang dibuat pada saat Tergugat I membeli rumah pada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada atau tidak pihak Bank yang terlibat di dalam pembelian rumah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah sisa pembayaran yang belum diselesaikan oleh Tergugat I;
- Bahwa sampai saat ini masalah sisa pembayaran tersebut belum juga terselesaikan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi permasalahan sisa pembayaran ini sebelumnya sudah pernah dimediasi akan tetapi Saksi tidak mengetahui hasil mediasi tersebut;

Terhadap keterangan saksi, para pihak menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi **USMAN GENDA, S.E.**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa benar saksi pernah bekerja sebagai Direktur Utama pada PT Buana Cipta Sarana sejak akhir tahun 2004 sampai tahun 2022;
- Bahwa unit usaha PT Buana Cipta Sarana bergerak di bidang Pembangunan perumahan;
- Bahwa kewajiban Developer dalam hal ini PT Buana Citra Sarana adalah Membangun rumah, membangun sarana jalan, membangun saluran air;
- Bahwa setahu saksi, obyek ini adalah perumahan yang terletak Perumahan Metro Hertasning Kelurahan Samata Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa;
- Bahwa system pembelian di perumahan Metro Hertasning bisa membeli secara cash dan bisa juga beli secara kredit melalui KPR;
- Bahwa setahu saksi yang memasukan listrik ke perumahan adalah pihak developer;
- Bahwa sejak tahun 2004 sampai tahun 2022 terdapat jalan untuk masuk ke perumahan;
- Bahwa saksi tidak mengenai Rusdi Sukma;
- Bahwa setahu saksi, apabila user ingin membeli unit rumah bisa melakukan pembelian melalui kredit dengan Dpnya 9. 30 %;

Halaman 26 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm

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

- Bahwa dalam perkara ini setahu saksi, obyek sengketa terletak di blok A1 dengan luas kurang lebih 161 meter persegi;
- Bahwa harga rumah pada saat itu, ketika dibeli oleh Tergugat I sejumlah Rp61.000.000,00 (enam puluh satu juta);
- Bahwa setahu saksi, kepala bagian keuangan di PT Buana Citra Sarana adalah Pak Kamaruddin;
- Bahwa setahu saksi Rusdi Sukma tidak pernah menjadi karyawan bagian keuangan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, yang membuat saluran/got di perumahan Metro Hertasning adalah pihak developer;
- Bahwa saat ini di perumahan Metro Hertasning telah dibuat paving blok di jalanan yang dibuat oleh pihak Developer;
- Bahwa Paving blok tersebut dipasang pada tahun 2021;
- Bahwa setahu saksi, masalah antara Penggugat dengan Tergugat terkait dengan rumah yang terletak di Perumahan Metri Hertasning Blok A1 Nomor 1 yang belum dibayar uang mukanya kepada developer;
- Bahwa tidak mengetahui batas-batas obyek tersebut;
- Bahwa benar saksi mengenai saudari Aisyah, ST yang bekerja di bagian marketing;
 - Bahwa setahu saksi, rumah blok A1 nomor 1 sudah dibangun namun usernya dalam hal ini adalah Tergugat I yang belum selesai Membayar DPnya atau sebagian belum terbayarkan sebesar 30% atau sejumlah Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) dari harga jual Rp61.000.000,00 (enam puluh satu juta rupiah) dan baru dibayarkan oleh Tergugat I yaitu Pak Ibrahim sejumlah Rp11.00.000,00 (sebelas juta rupiah) masih sia Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) belum dibayarkan dan tersisa kurang lebih Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
 - Bahwa setahu saksi, untuk KPR user di bank, PT Buana Citra Sarana bekerja sama dengan bank BTN;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat II sudah pegang kunci rumah. atau belum;
 - Bahwa yang saksi ketahui, Tergugat I yaitu Pak Ibrahim adalah orang yang membeli rumah tersebut namun saat ini dikontrakan kepada orang lain;
 - Bahwa benar saksi pernah sampaikan ke Pak Ibrahim untuk lunasi KPRnya;

Halaman 27 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap keterangan saksi, para pihak menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi **RUSDI SUKMA**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa benar saksi mengetahui adanya masalah antara Penggugat dan Tergugat mengenai pembayaran uang muka (DP) rumah kepada PT Buana Citra Sarana dengan Rumah type 45;
- Bahwa sehubungan dengan pembelian rumah tersebut, terdapat kwitansi pembayaran;
- Bahwa benar saksi bekerja di PT Buana Citra Sarana sejak tahun 2004;
- Bahwa pada tahun 2004 yang menjabat sebagai direktur utama PT Biana Citra Sarana adalah Pak Haji Suhendar;
- Bahwa benar saksi kenal dengan Aisyah yang juga karyawan PT. Buana Citra Sarana;
- Bahwa benar Aisyah bekerja di bagian marketing di PT. Buana Citra Sarana yang bekerja mengurus berkas user, mengurus keuangan dan akad kredit;
- Bahwa benar saksi pernah menerima pembayaran dari user PT. Buana Citra Sarana;
- Bahwa benar ketika terdapat calon user yang tertarik melakukan pembelian rumah di Metro Hertasning, tugas saksi adalah memberikan Brosur, yang isinya type rumah blok rumah jalan , sedangkan selokan untuk pembangunan selokan tidak menuangkan dalam brosur;
- Bahwa setahu saksi, Tergugat I yaitu Pak Ibrahim memiliki/ tempati rumahnya tersebut di Tahun 2004 dengan membeli rumah tersebut secara KPR;
- Bahwa pada tahun 2004 apakah jalan sudah ada namun jalan masih belum dibangun dengan baik;
- Bahwa pada tahun 2002 pintu masuk belum dibangun di dalam perumahan dan hanya kantor;
- Bahwa setahu saksi, jalan dan selokan siapa dibangun dengan swadaya masyarakat;
- Bahwa benar saksi tahu ada peralihan direktur;

Halaman 28 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi bekerja di PT Buana Citra Sarana pada tahun 2004 pekerjaan saksi sebagai marketing, saksi ditugaskan untuk mengurus proses KPR antara Penggugat dengan Tergugat?
- Bahwa DP rumah tersebut sejumlah 30% dari harga rumah;
- Bahwa adapun tipe unit rumah yang dibeli oleh Penggugat dari PT. Buana Citra Sarana adalah dengan Type 45 dan dengan harga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa system pembelian rumah di Metro Hertasning bisa bayar secara cash dan bisa kredit;
- Bahwa benar saksi tahu obyek sengketa;

Terhadap keterangan saksi, para pihak menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I, dan Tergugat II, melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi sesuai asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00395 Kel.Samata Surat Ukur :00306 tanggal 18-03-2004 luas 24.041 M2 (dua puluh empat rib empat puluh satu meter persegi) atas nama PT Buana Citra Sarana berkedudukan di Makassar, selanjutnya **diberi tanda bukti T.I.II-1;**
2. Fotocopi berupa Kwitansi PT Buana Citra Sarana Nomor: 005/BCS-MH/VII/04 tanggal 21 Juli 2004, selanjutnya **diberi tanda bukti T.I.II.-2;**
3. Fotocopi sesuai asli Surat Pengantar Bayar PT Buana Citra Sarana oleh calon user atas nama Drs.Muh.Ibrahim, M.SI tanggal 21 Juli 2004, selanjutnya **diberi tanda bukti T.I.II.-3;**
4. Fotocopi sesuai asli berupa tanda terima pembayaran pajak tertanggal 14 Maret 2005 , selanjutnya **diberi tanda bukti T.I.II.-4;**
5. Fotocopi sesuai asli berupa kwitansi pembayaran atas nama Drs.Muh.Ibrahim, M.SI untuk Pembayaran uang muka Perumahan Metro Hertasning Blok A1/No.1 senilai Rp. 5.600.000,- (lima juta enam ratus ribu rupiah) tanggal 16 Maret 2005, selanjutnya **diberi tanda bukti T.I.II.-5;**
6. Fotocopi sesuai asli berupa Kwitansi pembayaran AJB dan Pajak BPHTB Blok A1/No.1 atas nama Drs.Muh.Ibrahim, M.SI senilai Rp. 1.850.000,- (satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) tanggal 12 Desember 2008, selanjutnya **diberi tanda T.1.II.-6;**

Halaman 29 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



7. Fotocopi sesuai asli berupa Kwitansi No.057/BCS pembayaran penambahan panjar uang muka Perumahan Metro Hertasning Samata Gowa Blok A1/No.1 atas nama Drs.Muh.Ibrahim, M.Si senilai Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 12 Desember 2008, selanjutnya **diberi tanda bukti T.I.II.-7;**
8. Fotocopi sesuai asli berupa surat keterangan tertanggal 21 April 2021, selanjutnya **diberi tanda bukti T.I.II.-8;**
9. Fotocopi sesuai asli berupa brosur Perumahan Metro Hertasning milik PT.Buana Citra Sarana lengkap dengan peta lokasi dan spesifikasi serta site plan yang dibubuhi cap/stempel basah PT.Buana Citra Sarana selanjutnya **diberi tanda bukti T.I.II.-9;**

Menimbang, bahwa surat bukti T.I.II.-1 sampai dengan surat bukti T.I.II.-9 berupa Fotocopi yang telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan dan semua surat bukti telah dibubuhi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat I, dan Tergugat II telah pula mengajukan saksi-saksi di persidangan sebagai berikut:

1. Saksi **MISWATI WAHID**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengerti dihadapkan di persidangan sehubungan dengan adanya kepemilikan rumah Bapak Drs. Ibrahim;
 - Bahwa adapun kepemilikan rumah tersebut terletak di nomor A1;
 - Bahwa adapun alamat rumah yang terletak di Nomor A1 tersebut berada di Perumahan Metro kelurahan Samata, kecamatan Somba Opu Kabupaten gowa;
 - Bahwa saksi hanya mengerti mengenai batas rumah yang berada di sebelah bagian depan, samping kiri kanan dan belakang;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, rumahnya Drs. Ibrahim atau(obyek sengketa) bagian depannya berbatasan dengan sawah, samping kiri berbatasan dengan jalan kompleks, samping kanan berbatasan dengan rumah Pak Dosen dan bagian belakang berbatasan dengan rumah Pak Nas;
 - Bahwa adapun saat ini rumah tersebut ditempati Pak Haji Ismail ;
 - Bahwa selain Pak Haji Ismail terdapat anak dan istrinya Pak Haji Ismail;
 - Bahwa saksi sendiri sudah bertempat tinggal di Perumahan Metro Hertasning sejak tahun 2007 dan saksi juga membeli rumah di perumahan tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi membeli rumah di Perumahan Metro Hertasning melalui KPR Bank BTN;
- Bahwa saya membeli rumah di Perumahan Metro Hertasning melalui perantara Pak Rudi Sukman;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Pak Rusin Sukman orang Perusahaan dari Perusahaan Buana Citra Sarana Buana;
- Bahwa benar yang promosi rumah kepada saksi dan mengantar saksi pergi KPR di Bank BTN;
- Bahwa benar sebelum saksi masuk Perumahan Metro Hertasning, pada tahun 2007 terdapat brosur rumah yang diperlihatkan kepada saksi dalam bentuk site plane;
- Bahwa sepengetahuan saksi, dahulu Pak Rusdi Sukman sampaikan kepada saksi sebagai user terdapat dua jalur jalan dan ditengahnya ada taman;
- Bahwa benar data dalam brosur yaitu, dalam brosur ini ada data jalan 9 meter, jalan paving blok dan listrik 900 Watt;
- Bahwa sepengetahuan saksi, ketika saksi pertama kali tinggal di sana Jalannya lebar tapi masih becek, kalau kita lewat mencong-mencong kalau naik motor karena jalan becek dan rusak, akhirnya saksi membentuk perhimpunan di dalam perumahan mengumpulkan iuran sejumlah Rp35.000,00 untuk semua warga yang tinggal di dalam Perumahan, jadi setiap bulannya kita menimbun jalan, karena saksi sudah kejar-kejar Pak Rusdi selaku Pak Rusdi mengatakan tidak ada uang;
- Bahwa hingga suatu ketika saksi kumpul rapat dan mencari pak Rusdi dan saksi temukan dia katanya dia dapat uang dari pembayaran dari perumahan dan menyumbang besi beberapa batang;
- Bahwa kondisi jalanan saat ini sudah dan diperbaiki oleh Pak Iyan Tahir;
- Bahwa yang mem paving jalan itu dari Pak kama, 15 tahun kemudian Pak Kama datang, ketika saksi membuka warung didepan lalu dia datang menyuruh warung ditutup akhirnya saksi sempat ribut dikompelks, dan Pak Kama sempat membanting surat di meja warung;
- Bahwa sempat saat itu warga datang mencegah;
- Bahwa jalan satu itu hasil swadaya masyarakat penghuni kompleks Perumahan Metro Hertasning;

Halaman 31 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi, pembelian rumah di Perumahan Metro Hertasning bisa melalui KPR, dan bisa juga dengan perjanjian dengan developer user bayar beberapa kali langsung lunas;
- Bahwa saksi mengetahui kepemilikan rumah milik Pak Ibrahim dahulu pertama kali yang kita yang mencantol listrik, lalu saksi dan user lain masing-masing mengurus listrik, lalu Pak Rusdi menyuruh saksi untuk mengurus di Daeng Itung orang PLN katanya, lalu barulah saksi menuju Daeng Itung untuk mengurus listrik sendiri dan itu termasuk rumahnya Pak Ibrahim yang tidak ada listrinya;
- Bahwa benar saksi dengan user lain yang tinggal di perumahan Metro Hertasning yang mengeluarkan lagi biaya untuk mengurus listrik;
- Bahwa yang saksi dengar informasi dari ketua kerukunan bahwa Pak Iyan tahir yang melanjutkan perumahan ini;
- Bahwa saksi mengetahui Direktur PT Buana Citra adalah Pak Haji Suhendra;
- Bahwa saksi mnegetahui kalau pak Rusdi SUkma mengaku sebagai manager pemasaran, dia yang ambil dokumen kredit dan pembayaran;
- Bahwa setahu saksi, Bapak Ibrahim lebih dulu mengambil unit di perumahan Metro Hertasning daripada saksi;
- Bahwa setahu saksi, saksi tidak mengetahui kalau Pak Ibrahim yang membeli perumahan atau tidak, tetapi benar yang tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa benar ketika membeli rumah tersebut jalannya berfungsi sebagai jalan, tetapi jalannya becek;
- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa ketika membeli rumah tersebut saksi dibantu oleh Pak Rusdi dan Pak Rusdilah yang mengantarkan ke bank untuk KPR, dan bila kelak KPR diterima barulah berhasil untuk menyicil;
- Bahwa setahu saksi di perumahan tersebut ada user yang melakukan pembelian secara cash lunak yang bernama Pak Haji Makmur Sugito Dari mana tahu kalau Pak Mkamur membelis ecara cash lunak?
- Bahwa setahu saksi Ketika pembayaran cash lunak, Pak Makmur membayar kepada Pak Rusdi Sukma, tetapi Ketika mau menjual dia harus membayar kepada Pak Kama dan setelah bayar kepada Pak Kama baru terjual unitnya;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi pelunasannya ;
- Bahwa saksi mengetahui Pak Ibrahim membeli rumah secara cash lunask ketika saksi diberitahukan kepada pak Ibrahim Ketika jalanan rusak dan becek

Halaman 32 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barulah Pak Ibrahim perlihatkan kepada saksi sambil mengatakan “ini kita sudah bayar, baru begini jalanan”;

- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian cash lunak antara Pak Ibrahim dengan perusahaan Perumahan Metro Hertasning;
- Bahwa benar saksi mengetahui bahwa ada peralihan developer, dari developer Perumahan Buana Citra Sarana kepada developer yang lain ketika saksi mendengar dari teman-teman di kompleks bahwa sudah peralihan dari Pak Suhendra ke Pak Kamaruddin Olle;
- Bahwa alamat lengkap rumah Tergugat I yaitu Pak Ibrahim berada di Perumahan Metro Hertasning Blok A1 Nomor 1 Kelurahan Samata Kecamatan Somba Opu Kab. Gowa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas lokasi rumah milik Tergugat I,;
- Bahwa saksi menjelaskan batas fisik depan rumah Tegugat I berbatasan dengan Jalan perumahan blok pertama,
- Bahwa sebelah kiri rumah Tergugat I berbatasan dengan Jalan perumahan blok kedua;
- Bahwa sedangkan sebelah kanan berbatasan dengan rumahnya Pak Dosen tapi saksi lupa nama Pak Dosen tersebut;
- Bahwa sedangkan bagian belakang berbatasan dengan rumah milik Pak Nasruddin;
- Bahwa sedangkan yang saat ini bertempat tinggal di rumah Tergugat I Pak Ibrahim yaitu Pak Haji Ismail;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat I membeli rumah tersebut secara cash lunak, dan cicilannya di bayarkan kepada developer;
- Bahwa setahu saksi, yang dicicil itu seluruh harga rumah namun pembayarannya sudah lebih dari setengah;
- Bahwa namun saksi mengetahui bila Tergugat I yaitu Pak Ibrahim belum melunasi karena belum semua fasilitas diberikan dan belum dilunasi, seperti masjid, jalan, listrik;
- Bahwa benar sampai sekarang rumah tersebut belum dilunasi oleh Tergugat I yaitu Pak Ibrahim karena fasilitas yang dijanjikan belum lengkap;
- Bahwa seingat saksi Tergugat I membayar cicilannya kepada developer sekitar tiga atau empat kali;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jumlah cicilan Tergugat I yaitu Pak Ibrahim namun seingat saksi, Tergugat I Pak Ibrahim sudah membayar sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Halaman 33 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saat ini Tergugat I yaitu Pak Ibrahim memegang kunci rumah tersebut;
- Bahwa benar sepengetahuan saksi, apabila user melakukan pembelian dengan KPR, user juga memberikan tanda jadi atau DP kepada Developer; Terhadap keterangan saksi, para pihak menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;
- 2. Saksi **AGUS PURNOMO**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa benar saksi mengerti dihadapkan dipersidangan masalah rumahnya Tergugat I yaitu Pak Ibrahim yang berlokasi di Perumahan Metro Hertasning Blok A1 Nomor 1 Kelurahan Samata Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa;
 - Bahwa benar saksi saat ini tinggal di Perumahan tersebut;
 - Bahwa benar saksi mengenai batas batas rumah Tergugat I yaitu Pak Ibrahim namun saksi tidak tahu batas-batas arah mata angin;
 - Bahwa depan rumah Tergugat I yaitu berbatasan dengan tanah kosong;
 - Bahwa batasan sebelah kiri adalah Jalan keluar;
 - Bahwa sedangkan batas sebelah kanan adalah jalan masuk ke dalam;
 - Bahwa sedangkan jalan sebelah belakang adalah Blok A1;
 - Bahwa saksi tinggal dalam perumahan tersebut sejak masuk tahun 2010;
 - Bahwa pada tahun 2010 setahu saksi, Tergugat I yaitu Pak Ibrahim sudah memiliki rumah di Perumahan Metro Hertasning;
 - Bahwa namun setahu saksi rumahnya pak Ibrahim tersebut saat ini ditinggali oleh Pak Ismail;
 - Bahwa selain Pak Haji Ismail, yang tinggal di rumah tersebut adalah Isteri dan anaknya;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan antara Pak Ibrahim dan Pak Ismail;
 - Bahwa benar ketika saksi masuk di tahun 2010 Perumahan tersebut belum memiliki paving, jalan masuk semrawut, setelah bersama sama kerukunan menyumbang untuk perbaikan jalan dan fasilitas lampu barulah perumahan menjadi lebih baik;
 - Bahwa benar pembangunan di Perumahan di tahun 2022 hanya Sebagian;
 - Bahwa untuk akses masuk ke Perumahan hanya memiliki 1 (satu) akses;
 - Bahwa akses jalan masuk itu awalnya ditimbun oleh swadaya masyarakat barulah setelah saksi cekcok dengan developer barulah jalan Perumahan diperbaiki;

Halaman 34 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar ketika saksi masuk ke lokasi tahun 2010 saksi sudah mengetahui ada Tergugat I yaitu Pak Ibrahim bertempat tinggal di Perumahan;
 - Bahwa benar saksi mengetahui Tergugat I membeli unit rumah dengan cash lunak;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat I Pak Ibrahim mencicil DP atau harga rumah;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah saat ini Tergugat I Pak Ibrahim sudah melunasi cash lunak tersebut atau tidak;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui di pembayaran cicilan keberapa rumah milik Pak Ibrahim diberikan kunci;
 - Bahwa benar masalah tanggung jawab, masalah jalan yang belum selesai dan rusak, lampu jalan saksi dan user lain yang menempati perumahan yang membeli sendiri dan memperbaiki jembatan;
 - Bahwa saksi mengetahui ketika Tergugat I yaitu Pak Ibrahim membeli secara cash lunas, Tergugat I yaitu Pak Ibrahim membayar cicilannya sendiri ke Developor;
- Terhadap keterangan saksi, para pihak menyatakan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 4 Mei 2023 telah dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim pada objek tanah sengketa yang terletak di Perumahan Metro Hertasning Blok A1 Nomor 1 Kelurahan Samata Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan, dan dengan dihadiri oleh Penggugat serta Kuasa Hukumnya dan Tergugat I, serta Tergugat II, beserta Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa hasil pemeriksaan setempat beserta gambarnya secara lengkap termuat dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I, dan Tergugat II, telah mengajukan kesimpulan di persidangan tertanggal 27 Juni 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 35 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

DALAM PERKARA KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat I dan Tergugat II gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1998, halaman 115) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, dan Tergugat II, dalam jawabannya secara tertulis telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium ; error in persona), oleh karena seharusnya Penggugat mendudukkan pula pihak AISYIAH, S.T., pihak RUSDI SUKMA dan pihak H. SUHENDRA, S.E. yang melakukan persetujuan dan transaksi jual beli atas nama badan hukum Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 21 Juli 2004, jikalau benar hal yang disampaikan kedua orang tersebut tidak sesuai dengan keinginan Penggugat (quod-non) selaku pemilik tanah dan bangunan ketika itu.;
2. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan adanya alasan bohong sehingga Tergugat I melakukan penguasaan atas tanah obyek sengketa, sebagaimana dinyatakan dalam uraian posita gugatan Penggugat, adalah dalil perbuatan penipuan (vide Pasal 378 KUHP), perbuatan penggelapan (vide Pasal 372 KUHP), dan/atau penyerobotan tanah (vide Pasal 167 dan Pasal 385 KUHP). Sehingga tentunya dalil yang berisikan perbuatan materiil (materiale wedderechtelijkheid) tidak pada tempatnya untuk diajukan dalam bentuk gugatan perdata, melainkan harus diajukan dalam mekanisme hukum acara pidana.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka amat wajar dan adil kiranya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).;

DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya dianggap terulang dengan sendirinya pada bagian ini sepanjang mempunyai relevansi yuridis satu dengan lainnya.;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dengan sekeras-kerasnya seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang telah dan/atau diakui secara tegas dan terinci.;
3. Bahwa tidak benar seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat oleh karena perbuatan penguasaan tanah dan bangunan obyek sengketa dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tunai, terang dan sah berdasarkan hukum, dengan kronologis sebagai berikut :
 - a) Berawal pada tahun 2004 dari adanya brosur yang diedarkan oleh Penggugat, yang kemudian Tergugat I tertarik untuk membelinya, sehingga pada tanggal 21 Juli 2004 Tergugat I kemudian mendatangi kantor pemasaran Penggugat yang terletak di Jalan Sultan Alauddin. Di tempat itu, Tergugat I bertemu dan berbicara dengan orang yang bernama RUSDI SUKMA (Kabag Keuangan) yang didampingi oleh AISYIYAH, S.T. Dimana dalam penjelasannya mereka mewakili H. SUHENDRA, S.E. selaku Direktur PT. Buana Citra Sarana ketika itu.;
 - b) Pada saat itu, Tergugat I kemudian menyampaikan maksudnya untuk membeli secara cash (tunai) rumah Type 45 Blok A.1 No.1 pada perumahan Metro Hertasning Samata Gowa, sebagaimana yang dinyatakan dalam brosur yang diperlihatkan Tergugat I. Oleh RUSDI SUKMA kemudian menyampaikan bahwa harga cash (tunai) tanah dan bangunan tersebut ialah Rp.51.000.000,- dimana calon pembeli harus membayar setidaknya Rp.1.250.000,- sebagai panjar uang muka (tanda jadi) jika bermaksud untuk membelinya.;
 - c) Berdasarkan penyampaian tersebut, maka Tergugat I menyetujuinya dan kemudian melakukan beberapa kali pembayaran kepada Penggugat, yaitu :
 - Tanggal 21 Juli 2004 sebesar Rp.1.250.000,- yang diterima oleh AISYIYAH, S.T.
 - Tanggal 14 Maret 2005 sebesar Rp.5.000.000,- yang diterima oleh RUSDI SUKMA
 - Tanggal 16 Maret 2005 sebesar Rp.5.600.000,- yang diterima oleh RUSDI SUKMA

Halaman 37 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



- Tanggal 12 Desember 2008 sebesar Rp.1.850.000,- (biaya pembuatan AJB dan pajak/BPHTB) yang diterima oleh Notaris Milawati Wahyuasih, S.H.
 - Tanggal 12 Desember 2008 sebesar Rp.20.000.000,- yang diterima oleh RUSDI SUKMA (secara jelas tertulis "cash lunak" pada kuitansi)
- d) Adapun pembayaran selanjutnya ditunda oleh Tergugat I, karena Tergugat I meminta agar Penggugat melengkapi dulu segala spesifikasi teknis yang tercantum di brosur ketika menawarkan rumah tersebut, antara lain sambungan listrik 900 Watt, jalan kompleks selebar 9 m, jalan selebar 7 m (paving block), selokan, dan lain-lain, termasuk pula Tergugat I meminta Akte Jual Beli yang sudah ditandatangani.
- e) Namun ternyata, hingga tahun 2012 Penggugat tidak pernah menyelesaikan kewajibannya tersebut, melainkan hanya menerbitkan Surat Keterangan yang mengakui kesepakatan jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat. Bahkan selanjutnya, setelah pertemuan di tahun 2012 tersebut, komunikasi antara Tergugat I dengan Penggugat terputus sama sekali. Penggugat tidak pernah menghubungi Tergugat I, begitupun Tergugat I kebingungan dimana hendak menghubungi Penggugat, karena bahkan kantor pemasarannya sudah tidak diketahui lagi sampai adanya surat gugatan atas perkara ini.;
- f) Bahwa jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I telah sah terjadi, walaupun belum diterbitkan Akte Jual Beli, yang sesungguhnya telah ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

TENTANG PERKARA REKONVENSİ

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada perkara konvensi dianggap terulang dengan sendirinya pada perkara rekonvensi ini sepanjang mempunyai relevansi yuridis satu dengan lainnya.;
2. Bahwa sebagaimana telah didalilkan oleh Penggugat Konvensi dalam surat gugatannya, dan didalilkan pula oleh Tergugat I Konvensi dalam surat jawabannya di atas, bahwa pada tanggal 21 Juli 2004 Penggugat Konvensi (Tergugat Rekonvensi) telah menyepakati bersama dengan Tergugat I Konvensi (Penggugat Rekonvensi) jual beli atas sebidang tanah dan bangunan type 45 yang terletak di Perumahan Metro Hertasing Blok A.1

Halaman 38 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1, Kelurahan Samata, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, seluas ± 161 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Timur : Jalan

Sebelah Barat : Hasmawati

Sebelah Utara : Samsurya Jaya

Sebelah Selatan : Jalan

Dengan spesifikasi teknis :

- Pondasi batu kali
- Dinding pasangan batu bata yang diplester, diaci dan dicat
- Sloef/Kolom beton bertulang
- Kusen kayu kelas II
- Pintu Utama panil
- Pintu lain double tripleks
- Jendela kayu kelas II
- Plafond eternit
- Atap genteng metal (sakura roof)
- Kuda-kuda kayu kelas II
- Lantai keramik 30 x 30
- Kamar mandi/WC keramik 20 x 20
- Sanitair kloset jongkok
- Air kotor pipa PVC dan septick tank
- Air bersih sumur
- Listrik 900 Watt
- Jalan Kompleks selebar 9 m paving block
- Jalan lingkungan selebar 7 m paving block

Jual beli tersebut disepakati dengan harga Rp.51.000.000,- secara cash lunak (in casu bukan melalui KPR).;

3. Bahwa atas kesepakatan jual beli tersebut, maka Penggugat Rekonvensi telah menyerahkan uang sejumlah Rp.31.850.000,- sebagai panjar pembelian dengan cash lunak dan Rp.1.850.000,- sebagai biaya pembuatan Akta Jual Beli dan pembayaran pajak/BPHTB. Adapun penyerahan tersebut dilakukan pada :

Halaman 39 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm

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

- Tanggal 21 Juli 2004 sebesar Rp.1.250.000,-
- Tanggal 14 Maret 2005 sebesar Rp.5.000.000,-
- Tanggal 16 Maret 2005 sebesar Rp.5.600.000,-
- Tanggal 12 Desember 2008 sebesar Rp.1.850.000,- (biaya pembuatan AJB dan pajak/BPHTB)
- Tanggal 12 Desember 2008 sebesar Rp.20.000.000,-

Sedangkan pembayaran selebihnya atau sebesar Rp.19.150.000,- akan diserahkan jika seluruh spesifikasi teknis telah dipenuhi dan Akte Jual Beli telah diterbitkan oleh PPAT.;

4. Bahwa dengan disepakatinya jual beli tersebut, maka Tergugat Rekonvensi juga telah menyerahkan obyek jual beli kepada Penggugat Rekonvensi secara sukarela pada bulan Desember 2004. Dimana sejak saat itu, Penggugat Rekonvensi menguasai obyek jual beli dengan cara menempatnya sampai sekarang. Penguasaan (bezit) tersebut dilakukan layaknya bezitter yang jujur dan beritikad baik (te goeder trouw) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 531 KUH Perdata.;

Bahwa dengan adanya kesepakatan jual beli, yang diikuti dengan pembayaran panjar uang muka dan penyerahan fisik tanah dan bangunan obyek jual beli, maka amat wajar dan adil kiranya jika Majelis hakim yang mulia berkenan menyatakan bahwa Jual Beli obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi sah dan mengikat terhitung sejak tanggal 21 Juli 2004.;

5. Bahwa setelah diterimanya pembayaran pada tanggal 12 Desember 2008, komunikasi antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi terputus dengan ditutupnya Kantor Pemasaran Tergugat Rekonvensi. Sedangkan Tergugat Rekonvensi pada saat itu belum menyelesaikan kewajibannya untuk melengkapi spesifikasi teknis yang dijanjikan dalam brosurinya, yaitu setidaknya Tergugat Rekonvensi belum mengadakan :
 - Selokan
 - Sambungan listrik 900 Watt
 - Jalan Kompleks selebar 9 m paving block
 - Jalan lingkungan selebar 7 m paving block
 - Akte Jual Beli

Halaman 40 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm

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 teruat 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

Selain karena terputusnya komunikasi dengan Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi juga menunda pelunasan pembayaran sebesar Rp.19.150.000,- yang rencananya akan diserahkan jika seluruh spesifikasi teknis telah dipenuhi dan Akte Jual Beli telah diterbitkan oleh PPAT.;

6. Bahwa pada tanggal 21 April 2012, Penggugat Rekonvensi berhasil menemukan keberadaan Tergugat Rekonvensi, dimana saat itu kembali hanya dijanjikan bahwa spesifikasi teknis tersebut akan segera diselesaikan dan Akta Jual Beli akan segera diterbitkan. Tergugat Rekonvensi hanya mengeluarkan sebuah Surat Keterangan tertanggal 21 April 2012 yang isinya antara lain mengakui Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik obyek sengketa.;

7. Bahwa selanjutnya, setelah tanggal 21 April 2012 tersebut sampai dengan didaftarkanya perkara ini, Tergugat Rekonvensi tidak pernah menghubungi Penggugat Rekonvensi, demikian pula tidak pernah mengadakan kelengkapan jual beli sesuai spesifikasi teknis yang telah dijanjikannya.;

8. Bahwa karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat berkomunikasi dengan Tergugat Rekonvensi, sedangkan bangunan yang ditempati masih dalam keadaan tidak layak huni dan digenangi air, maka terpaksa Penggugat Rekonvensi mengadakan sendiri spesifikasi teknis yang diperlukan, dengan biaya seluruhnya yang telah dikeluarkan sebesar Rp.16.300.000,- (enam belas juta tiga ratus ribu rupiah) ditanggung oleh Penggugat Rekonvensi.;

Adapun biaya tersebut di atas dikeluarkan, untuk mengadakan :

- Timbunan untuk jalanan
- Pengerasan jalan
- Pembuatan selokan
- Pengadaan listrik
- Ongkos kerja tukang
- Ongkos kerja buruh

Bahkan itupun belum semua spesifikasi teknis yang bisa terpenuhi, karena kemampuan Penggugat yang terbatas untuk membiayainya seorang diri.;

9. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak memenuhi hal-hal yang disepakati pada saat jual beli, jelas-jelas merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestatie), yang telah menimbulkan kerugian materiil maupun

Halaman 41 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



immateriil terhadap diri Penggugat Rekonvensi dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian materiil ; berupa biaya pengadaan Selokan, Sambungan listrik 900 Watt, Jalan Kompleks selebar 9 m, Jalan lingkungan selebar 7 m, yang seluruhnya sebesar Rp.16.300.000,- (enam belas juta tiga ratus ribu rupiah).;

Kerugian Immateriil ; akibat hilangnya kesempatan Penggugat Rekonvensi untuk menikmati miliknya dengan bebas, termasuk untuk menjaminkannya sebagai modal usaha, yang dalam perkara ini diperkirakan sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sesuai dengan batasan legal lending limit dari nilai total obyek sengketa jika dijaminakan.;

Sehingga jumlah kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi seluruhnya berjumlah **Rp.46.300.000,- (empat puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah).;**

Oleh karenanya, maka amat wajar dan adil kiranya jika Tergugat Rekonvensi dihukum pula untuk mengganti seluruh kerugian yang telah diderita oleh Penggugat Rekonvensi, yang setelah diperhitungkan (diperjumpakan) dengan jumlah harga pembelian yang masih tersisa (belum dilunasi oleh Penggugat Rekonvensi) sebesar Rp.19.150.000,- dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Penggugat Rekonvensi : Rp.46.300.000,-

Sisa pelunasan yang ditunda : Rp.19.150.000,-

----- (-)

Jumlah ganti rugi : Rp.27.150.000,-

Dengan mana, amat wajar dan adil pula kiranya, bilamana yang mulia Majelis Hakim berkenan untuk memerintahkan Tergugat Rekonvensi segera menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah guna menerbitkan Akta Jual Beli atas obyek jual beli di atas. Serta menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar dwangsom sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap



harinya jika ia lalai untuk melaksanakan putusan ini yang terhitung sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi secara sukarela.;

10. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat Rekonvensi kelak dapat memenuhi putusan atas perkara ini, maka amat wajar dan adil kiranya jika dilakukan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi.;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi dari pihak Tergugat I, dan Tergugat II tersebut Penggugat telah mengajukan replik yang pada pokoknya membantah semua dalil-dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dan memohon agar Majelis Hakim menolak eksepsi tersebut;

Menimbang bahwa atas replik dari pihak Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II masing-masing telah mengajukan duplik yang pada pokoknya bertetap pada materi eksepsinya tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P.1 sampai dengan P.5, serta mengajukan 4 (empat) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa TI.II-1 sampai dengan TI.II-9, serta mengajukan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Bahwa dalam eksepsi kesatu gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium ; error in persona), oleh karena seharusnya Penggugat mendudukkan pula pihak AISYIYAH, S.T., pihak RUSDI SUKMA dan pihak H. SUHENDRA, S.E. yang melakukan persetujuan dan transaksi jual beli atas

Halaman 43 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama badan hukum Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 21 Juli 2004, jikalau benar hal yang disampaikan kedua orang tersebut tidak sesuai dengan keinginan Penggugat (*quod-non*) selaku pemilik tanah dan bangunan ketika itu.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat sebagaimana menurut Yahya Harahap dalam bukunya pada halaman 811 menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain :

- a. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- b. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
- c. Gugatan **error in persona** dalam bentuk diskualifikasi atau **plurium litis consortium**;
- d. Gugatan mengandung cacat obscur libel atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Bentuk *error in persona* yang lain disebut **plurium litis consortium** (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai Penggugat

- tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Menimbang, bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 1125 K//Pdt/1984 menyatakan *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak lainnya dalam hal ini adalah seseorang yang bernama harus ikut sebagai Penggugat, dengan alasannya, dalam perkara Aquo mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikan serta mengenai selesai tidaknya kewajiban pembayaran yang menurut Penggugat telah selesai dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa selain itu terdapat pihak lain yang tidak dilibatkan oleh Penggugat dalam perkara Aquo yaitu AISYIYAH, S.T., pihak RUSDI SUKMA dan pihak H. SUHENDRA, S.E. yang melakukan persetujuan dan transaksi jual beli atas nama badan hukum Penggugat dengan Tergugat I tidak ditarik sebagai Pihak oleh Penggugat, menurut Majelis Hakim bahwa menjadi kewenangan Penggugat untuk menarik siapa saja yang akan digugat oleh Penggugat, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat yang kurang pihak sudah sepatutnya untuk di tolak;

Halaman 44 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua Tergugat selanjutnya didalam dalil Penggugat yang menyatakan adanya alasan bohong sehingga Tergugat I melakukan penguasaan atas tanah obyek sengketa, sebagaimana dinyatakan dalam uraian posita gugatan Penggugat, adalah dalil perbuatan penipuan (vide Pasal 378 KUHP), perbuatan penggelapan (vide Pasal 372 KUHP), dan/atau penyerobotan tanah (vide Pasal 167 dan Pasal 385 KUHP). Sehingga tentunya dalil yang berisikan perbuatan materiil (materiale wedderechtelijkheid) tidak pada tempatnya untuk diajukan dalam bentuk gugatan perdata, melainkan harus diajukan dalam mekanisme hukum acara pidana;

Menimbang, bahwa terhadap dari eksepsi kedua Tergugat I dan Tergugat II mengenai adanya alasan bohong Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I melakukan penguasaan atas tanah obyek sengketa, adalah dalil perbuatan penipuan (vide Pasal 378 KUHP), perbuatan penggelapan (vide Pasal 372 KUHP), dan/atau penyerobotan tanah (vide Pasal 167 dan Pasal 385 KUHP), Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan doktrin yang dikemukakan oleh M.Yahya Harahap (dalam bukunya “ Hukum Acara Perdata” tahun 2005, hal.418) dan sesuai pula dengan pendapat dari Retno Wulan Sutantio (dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek” tahun 2002: Hal.38) serta pendapat dari R. Soeparmono (dalam bukunya “Hukum Acara Perdata dan Yursiprudensi” tahun 2000. Hal.36) yang menyatakan bahwa tangkisan atau eksepsi merupakan jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara.Berdasarkan pengertian tersebut, maka menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan bahwa eksepsi/tangkisan hanya ditujukan pada syarat syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi kedua dari Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai Pemeriksaan Setempat untuk mendapatkan kebenaran yang sebenarnya serta memperkuat keyakinan Majelis Hakim guna menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, maka sesuai ketentuan Pasal 180 RBg serta Surat Edaran

Halaman 45 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm

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

Mahkamah Agung yang mengharuskan dilakukan Pemeriksaan terhadap objek sengketa (Descente/Plaatselijke Opneming en onderzoek) atas sengketa tanah;

Menimbang, bahwa untuk itu telah dilakukan pemeriksaan terhadap objek sengketa di tempat/lokasi tanah sengketa yang terletak di Perumahan Metro Hertasning Blok A1 Nomor 1 Kelurahan Samata Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa pada hari Jumat tertanggal 4 Mei 2023 yang dihadiri oleh pihak Penggugat dan Kuasa Hukumnya serta Tergugat I dan Tergugat II bersama dengan Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat menunjukkan batas-batas obyek yang digugatannya, dengan lokasi objek sengketa terletak di Perumahan Metro Hertasning Blok A1 Nomor 1, Kelurahan Samata, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan dengan batas-batas tanah obyek sengketa menurut Kuasa Penggugat adalah:

- Sebelah Utara : Jalan kompleks;
- Sebelah Timur : Rumah milik Samsurya Jaya;
- Sebelah Selatan : Rumah milik Hasmawati;
- Sebelah Barat : Jalanan;

Menimbang, bahwa sedangkan menurut Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, batas-batas tanah obyek sengketa adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalanan utama;
- Sebelah Timur : Rumah milik Samsurya Jaya;
- Sebelah Selatan : menurut Tergugat I dulu rumah milik Ibu Dewi dan sekarang tidak tahu dan menurut Tergugat II dulu adalah rumah milik Amin Dadda dan saat ini adalah rumah milik Pak Nas;
- Sebelah Barat : Jalan lingkungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tersebut, diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Kompleks;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah milik Samsurya Jaya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah milik Hasmawati;

Halaman 46 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalanan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, ternyata adanya perbedaan antara batas-batas yang disebutkan oleh Penggugat didalam surat gugatannya, dengan fakta yang diperoleh oleh Majelis Hakim pada saat melakukan pemeriksaan setempat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap pada pemeriksaan setempat sebagaimana telah diuraikan diatas, oleh karena adanya perbedaan batas objek sengketa yang mengakibatkan objek sengketa menjadi tidak jelas, mengingat batas-batas dari suatu gugatan merupakan persyaratan penting yang bersifat formil yang menentukan kejelasan obyek;

Menimbang, bahwa maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, ternyata gugatan Penggugat mengandung kesalahan formal yaitu gugatan penggugat tidak jelas, kabur (obscur liber);

Menimbang, bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan bahwa : **“Bila tidak jelas batas- batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”**

Menimbang, bahwa hal ini juga bersesuaian pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang menyatakan bahwa : **“Dipertimbangkan berdasarkan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas-batasnya dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima”**;

Menimbang, bahwa oleh karena itu gugatan penggugat terdapat kesalahan formal, yaitu gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (Obscur liber);

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (***niet onvankelijke verklaard***);

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa mengenai gugatan rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat, oleh karena gugatan pokok (Konvensi) telah dipertimbangkan dan telah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima, maka dengan sendirinya gugatan rekonvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (***niet onvankelijke verklaard***);

Halaman 47 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm



Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (***niet onvankelijke verklaard***), dan gugatan Rekonvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima, maka sudah sepatutnya pula bahwa Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dihukum membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang dan Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***) ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.760.000,- (**dua juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah**);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa, pada hari Rabu, tanggal 12 Juli 2023, oleh kami, **Aliya Yustitia Sagala, S.H.** sebagai Hakim Ketua, **Raden Nurhayati, S.H.,M.H.** dan **Yenny Wahyuningtyas Puspitowati, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 25 Juli 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh para Hakim Anggota, dan dibantu oleh **Nuriya Awad, S. H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sungguminasa, dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Hukum Penggugat serta Tergugat I dan Tergugat II,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beserta Kuasa Hukumnya dan telah dikirimkan melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Raden Nurhayati, S.H. ,M.H.

Aliya Yustitia Sagala, S.H

Yenny Wahyuningtyas Puspitowati, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Nuriya Awad, S.H.

Perincian Biaya ;

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 100.000,-
3. Biaya Pnbp S.Kuasa	Rp. 10.000,-
4. Biaya Panggilan Tergugat.....	Rp. 1.020.000,-
5. Biaya Pnbp Panggilan	Rp. 10.000,-
6. Biaya PS	Rp. 1.500.000,-
7. Biaya Pnbp PS	Rp. 10.000,-
8. Sumpah	Rp. 60.000,-
9. Materai	Rp. 10.000,-
10.Redaksi	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp 2. 760.000,-

(dua juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah)

Halaman 49 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2023/PN Sgm

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)