



PUTUSAN
Nomor 1346 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

PT SURYA INTERNUSA HOTELS, berkedudukan di Graha Suraya Internusa 19th Floor Jalan HR Rasuna Said Kav. X-O, Kuningan, Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jahmada Girsang, S.H., M.H. dan Kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Golden Centrum Jalan Majapahit Nomor 26, Blok O, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2014;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

- 1 **PT GIHON ABADI JAYA**, dahulu berkedudukan di Jalan Gatot Subroto II Nomor 4, Ujung Pandang Baru, Kecamatan Tallo, Kota Makassar sekarang berkedudukan di Jalan Cendrawasih 4 Nomor 69, Makassar;
- 2 **Ir. JONNY ARUNG**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Kakatua Blok K.18 Nomor 4 Kelurahan Pa'batang, Kecamatan Mamajang, Kota Makassar sekarang bertempat tinggal di Perum Metropolitan Residen Blok D Nomor 2, Jalan landak Baru, Kota Makassar, kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Titus Lermatin, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan Ince Nurdin Nomor 11, Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 November 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Makassar pada pokoknya atas dalil-dalil:

Hal. 1 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa benar Penggugat dan Tergugat I dan/atau Tergugat II, pada hari Rabu, tanggal 22-02-2012 (dua puluh dua bulan Februari tahun dua ribu dua belas) pukul 15.30 WITA (lima belas lewat tiga puluh menit Waktu Indonesia Tengah) telah sepakat membuat perjanjian perikatan jual beli dengan Nomor 71 di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bernama, dengan wilayah Jabatan seluruh Propinsi Sulawesi Selatan, yang berkantor di Jalan Sulawesi Nomor 22, Kota Makassar;
- 2 Bahwa benar fakta hukumnya dalam akta perjanjian perikatan jual beli Nomor 71, tanggal 22 Februari 2012 tersebut, menerangkan Penggugat yang dalam perkara *a quo* adalah sebagai pihak kedua dan/atau Pihak Pembeli, yang dalam hal ini adalah Perseroan Terbatas PT Surya Internusa Hotels, sebagai badan hukum Republik Indonesia yang diwakili oleh Tuan Tjeb Willem Gerrit Thomas bertindak dalam berdasarkan surat kuasa untuk melakukan pembelian, bertindak untuk dan atas nama Tuan Johannes Suriadjaja, selaku Presiden Direktur Perseroan mewakili Direksi dari dan oleh karena itu bertindak berdasarkan Surat Kuasa untuk melakukan pembelian;
- 3 Bahwa benar fakta hukumnya dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71, tanggal 22 Februari 2012 tersebut, menerangkan Tergugat I dan/atau Tergugat II yang dalam perkara *a quo* adalah sebagai pihak pertama dan/atau Pihak Penjual yang dalam hal ini adalah perseroan terbatas PT Gihon Abadi Jaya, berkedudukan di kota Makassar, sesuai dengan anggaran dasarnya yang tertuang dalam Akta Pendirian, tanggal 4 November 2009, Nomor 3, yang dibuat di hadapan Nidya Harun Irham, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Kota Makassar, sebagai badan hukum Republik Indonesia yang diwakili oleh Tuan Ir. Jonny Arung, selaku Direktur Utama perseroan terbatas yang bertempat tinggal di kota Makassar, Jalan Kakatua Blok K 18 Nomor 4, RT 006, RW 003, Kelurahan Pa' Batang, Kecamatan Mamajang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia, Nomor 737107 011269 0004, yang selanjutnya didalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71, disebut sebagai pihak pertama dan/atau pihak penjual;
- 4 Bahwa benar fakta hukumnya Tergugat I dan/atau Tergugat II, berdasarkan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71 tersebut dalam hal melakukan tindakan hukum dalam Akta, juga telah mendapat persetujuan dari Komisaris perseroan yang dalam perkara *a quo* adalah perseroan terbatas PT Gihon Abadi Jaya, yang Komisarisnya bernama Nyonya Elizabeth Tandil, dilahirkan di Tana Toraja, pada tanggal 8 September 1958, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di kota Makassar, Jalan Gatot Subroto 2. Nomor 4, RT 003, RW 002, Kelurahan Ujung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pandang Baru, Kecamatan Tallo, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia, Nomor 21.5008.480958.0001;

- 5 Bahwa benar fakta hukumnya Tuan Tjeb Willem Gerrit Thomas, yang dilahirkan di Bandung, pada tanggal 14 Oktober 1960, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Tangerang, Jalan Kasuari Blok HB. 11/1. Binjay IX RT 005 RW009, Desa/Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Nomor 3603 2414 1060 0002, yang melakukan tindakan hukum dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 Februari 2012 untuk melakukan pembelian, demikian bertindak untuk dan atas nama Tuan Johannes Suriadjaja, selaku Presiden Direktur dari perseroan terbatas tersebut, demikian mewakili Direksi, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama, serta sah mewakili Perseroan Terbatas PT Surya Internusa Hotels, selaku badan hukum yang sah berdasarkan hukum Republik Indonesia, yang berkedudukan di Jakarta Selatan, sesuai dengan anggaran dasarnya yang tertuang dalam akta pendirian, tertanggal 5 Maret 2010 Nomor 22, yang dibuat di hadapan Robert Purba, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang selanjutnya didalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli disebut sebagai pihak kedua dan/atau pihak pembeli;
- 6 Bahwa benar Penggugat dan Tergugat I dan/atau Tergugat II telah menyepakati harga sebesar Rp15.511.000.000,00 (terbilang: lima belas miliar lima ratus sebelas juta rupiah), dan merupakan harga tetap (*Fix Price*);
- 7 Bahwa dari total yang harus dibayarkan Penggugat, sebagian telah dibayarkan sebesar Rp300.000.000,00 (terbilang: tiga ratus juta rupiah) yang mana pihak Tergugat I dan/atau Tergugat II telah menerima pembayaran dari Penggugat sebelum ditanda-tangani Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71, dimana sebesar Rp100.000.000,00 (terbilang: seratus juta rupiah), yang telah dibayarkan pada tanggal 13 Februari 2012 sebagai pembayaran awal, dan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71 berlaku pula sebagai tanda pembayaran yang sah (kwitansinya);
- 8 Bahwa setelah uang pembayaran awal diterima oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II, maka Tergugat I dan/atau Tergugat II menyatakan akan segera untuk mengurus dan menyelesaikan atas surat keterangan pengurusan atas objek tersebut di atas pada Kantor Pertanahan Makassar, yang selambat-lambatnya diurus hingga pada tanggal 29 Februari 2012;
- 9 Bahwa kemudian dibayarkan lagi oleh Penggugat uang sebesar Rp2.800.000.000,00 (dua miliar delapan ratus juta rupiah), dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II pada tanggal 14 April 2012, sehingga total yang telah dibayarkan

Hal. 3 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II sebesar Rp3.100.000.000,00 (terbilang: tiga miliar seratus juta rupiah);

- 10 Sedangkan adapun sisa pelunasannya yang seluruhnya sebesar Rp12.411.000.000,00 (terbilang: dua belas miliar empat ratus sebelas juta rupiah), sebagai pembayaran pelunasannya selambat-lambatnya tanggal 08 April 2012, dan pada saat itu pula Tergugat I dan/atau Tergugat II telah mengurus selesainya sertipikat atas objek-objek tersebut di atas, dan pada saat itu pula Tergugat I dan/atau Tergugat II telah menyerahkan atas kedua (2) sertipikatnya pada Penggugat beserta dengan SKPT yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat, serta penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah *a quo*;
- 11 Bahwa sesuai Perjanjian Perikatan Jual Beli dengan Nomor 71 di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bernama Frederik Taka Waron, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Makassar pasal 2 menyebutkan bahwa selambat-lambatnya hingga tanggal 8 Mei 2012 pihak pertama (Tergugat I dan/atau Tergugat II) tidak dapat diselesaikan, maka pihak pertama harus mengembalikan atas pembayaran awal atau tanda jadi tersebut seluruhnya sebesar Rp3.100.000.000,00 (terbilang: tiga miliar seratus juta rupiah) kepada pihak kedua (Penggugat) - *vide* Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli;
- 12 Bahwa benar Tergugat I dan/atau Tergugat II telah sepakat dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli *a quo* dengan mengikat diri berjanji untuk menjual kepada Penggugat, serta Tergugat I dan/atau Tergugat II yang berjanji menjual sebagian dari tanah garapan yang berada di atas Tanah Negara, sebagaimana Persil mana yang terletak di Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, luas seluas 7.224 m² (tujuh ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) dan/atau sesuai dengan surat ukur, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 04755/Maccini Sombala/2011, tanggal 24 Mei 2011, sesuai dengan NIB: 20.01.10.07.03496, terletak di Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalete, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak, tertanggal 3 November 2011 Nomor 4 yang dibuat di hadapan Purnamawati, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris di kota Makassar, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara Tanah Milik Sampara Bani;
 - Sebelah Timur Tanah Milik Sampara Bani;
 - Sebelah Barat Jalan Paving;
 - Sebelah Selatan Tanah Milik GMTD;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 Bahwa benar Tergugat I dan/atau Tergugat II telah sepakat dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli *a quo* dengan mengikat diri berjanji untuk menjual kepada Penggugat, serta Tergugat I dan/atau Tergugat II yang berjanji menjual sebagian dari tanah garapan yang berada di atas Tanah Negara, sebagaimana Persil mana yang terletak di kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, seluas 8.287 m² (delapan ribu dua ratus delapan puluh tujuh meter persegi) dan/atau sesuai dengan surat ukur, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 04754/Maccini Sombala/2011, tanggal 24 Mei 2011, sesuai dengan NIB: 20.01.10.07.03497, terletak di Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalete, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak, tertanggal 3 November 2011, Nomor 5 yang dibuat di hadapan Purnamawati, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di kota Makassar, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Tanah Milik Baco Paconang;
- Sebelah Timur Tanah Milik Sampara Bani;
- Sebelah Barat Jalan Paving;
- Sebelah Selatan Tanah Milik Sampara Bani;

14 Bahwa Penggugat sudah mengingatkan berkali-kali kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II agar menjalankan kewajibannya, namun Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak pernah menunjukkan ikhtikad baik untuk menyelesaikan, bahkan secara terang-terangan sengaja tidak menjalankan isi perjanjian perikatan jual beli *a quo* dengan berbagai alasan yang tidak bisa diterima oleh Penggugat;

15 Bahwa pada tanggal 30 Mei 2013 Tergugat I dan/atau Tergugat II telah mengambil Sertipikat HGB Nomor 20837/Maccini Sombala, luas seluas 8.287 m² (delapan ribu dua ratus delapan puluh tujuh meter persegi) dan Sertipikat HGB Nomor 20838/Maccini Sombala, luas seluas 7.224 m² (tujuh ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) dari Kantor Pertanahan Kota Makassar dan sampai saat ini tidak diserahkan ke Notaris untuk dilakukan Akta Jual Beli (AJB) dengan Penggugat, dengan demikian Tergugat I dan/atau Tergugat II telah melakukan *wanprestasi* (ingkar janji);

16 Bahwa hingga tanggal 25 Juli 2013 (saat gugatan) ini diajukan ke Pengadilan Negeri Makassar, Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak juga menunjukkan ikhtikad baik untuk melakukan Akta Jual Beli (AJB) dengan Penggugat, hal mana terbukti dari sikap Tergugat I dan/atau Tergugat II yang selalu mencari-cari alasan untuk menolak

Hal. 5 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015

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)



dilakukan Akta Jual Beli (AJB), bahkan hanya memberikan janji-janji atas teguran dari Penggugat;

- 17 Bahwa sehubungan dengan *wanprestasi* Tergugat I dan/atau Tergugat II, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1246 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Penggugat berhak menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga yang dapat dituntut oleh Penggugat sehubungan dengan *wanprestasi* Tergugat I dan/atau Tergugat II, terdiri dari kerugian yang dialami oleh Penggugat dari keuntungan yang diperoleh sedianya Akta Jual Beli (AJB) dilaksanakan;

Selengkapnya Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi sebagai berikut:

“Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantiannya, terdirilah pada umumnya atas ganti rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tidak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut dibawah ini”;

- 18 Sehubungan dengan belum terlaksananya Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat I dan/atau Tergugat II sejak tanggal 8 Mei 2012, maka terhitung sejak tanggal tersebut rencana Penggugat membangun sebuah Hotel dilokasi objek tanah telah tertunda dan terbengkalai, sehingga sangat merugikan Penggugat secara perhitungan materiil, baik itu kerugian nyata-nyata dan ditambah dengan perhitungan harga tanah saat ini di lokasi objek tanah *a quo*, setidaknya dengan dasar perhitungan $15.511 \text{ m}^2 \text{ luas tanah} \times \text{Rp}5.000.000,00/\text{m}^2 = \text{Rp}77.555.000.000,00 + \text{Rp}3.100.000.000,00$ sebagai uang muka + $\text{Rp}210.531.601,88$ (periode 14-4-2012 sampai dengan 29-10-2013 = 563,37 hari $\times \text{Rp}3.100.000.000,00 \times 5.5\% \text{ pa} \times 80\% \div 365 \text{ hari}$) bunga = sebesar $\text{Rp}80.865.531.601,88,00$ (terbilang: delapan puluh miliar delapan ratus enam puluh lima juta lima ratus tiga puluh satu ribu enam ratus satu rupiah delapan puluh delapan sen);

- 19 Sehubungan dengan belum terlaksananya Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat I dan/atau Tergugat II sejak tanggal 8 Mei 2012, maka terhitung sejak tanggal tersebut rencana Penggugat membangun sebuah Hotel dilokasi objek tanah telah tertunda dan terbengkalai, sehingga sangat merugikan Penggugat secara perhitungan bisnis (*opportunity loss*), perhitungan yang lazim dalam bisnis perhotelan dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya di lokasi objek tanah *a quo* dari pembangunan sebuah Hotel typical Batiqa Hotel 150 kamar @ $\text{Rp}370.000.000/\text{kamar}$, dan yang terutama adalah merugikan dan/atau merusak nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik Penggugat selaku investor di Makassar, sehingga secara immateriil setidaknya tidaknya telah dirugikan dengan dasar perhitungan tersebut = sebesar Rp55.500.000.000,00 (terbilang: lima puluh lima miliar lima ratus juta rupiah);

20 Bahwa untuk menjamin tidak sia-sianya gugatan ini, karena khawatir Tergugat I dan/atau Tergugat II mempunyai ikhtikad buruk yang akan mengalihkan serta menyembunyikan harta bendanya untuk menghindari pembayaran kewajibannya kepada Penggugat, maka mohon agar Ketua Majelis Hakim Yang Mulia untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek tanah *a quo*, berupa tanah beserta bangunan yang berdiri di atas dengan Sertipikat HGB Nomor 20838/Maccini Sombala, luas seluas 7.224 m² (tujuh ribu dua ratus dua puluh empat meter persegi) dan/atau sesuai dengan surat ukur, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 04755/Maccini Sombala/2011, tanggal 24 Mei 2011, sesuai dengan NIB: 20.01.10.07. 03496, terletak di Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalete, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak, tertanggal 3 November 2011 Nomor 4 yang dibuat di hadapan Purnamawati, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di kota Makassar, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Tanah Milik Sampara Bani;
- Sebelah Timur Tanah Milik Sampara Bani;
- Sebelah Barat Jalan Paving;
- Sebelah Selatan Tanah Milik GMTD;

21 Bahwa untuk menjamin tidak sia-sianya gugatan ini, karena khawatir Tergugat I dan/atau Tergugat II mempunyai ikhtikad buruk yang akan mengalihkan serta menyembunyikan harta bendanya untuk menghindari pembayaran kewajibannya kepada Penggugat, maka mohon agar Ketua Majelis Hakim Yang Mulia untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek tanah *a quo*, berupa tanah beserta bangunan yang berdiri di atas dengan Sertipikat HGB Nomor 20837/Maccini Sombala, seluas 8.287 m² (delapan ribu dua ratus delapan puluh tujuh meter persegi) dan/atau sesuai dengan surat ukur, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 04754/Maccini Sombala/2011, tanggal 24 Mei 2011, sesuai dengan NIB: 20.01.10. 07.03497, terletak di Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalete, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak, tertanggal 3 November 2011 Nomor 5 yang dibuat di hadapan Purnamawati, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di kota Makassar, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Tanah Milik Baco Paconang

Hal. 7 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015



- Sebelah Timur Tanah Milik Sampara Bani
- Sebelah Barat Jalan Paving
- Sebelah Selatan Tanah Milik Sampara Bani;

22 Bahwa jika Tergugat I dan/atau Tergugat II dalam 14 (empat belas hari) sesudah putusan dibacakan Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Makassar tidak hadir Akta Jual Beli (AJB) di Notaris, maka serta merta Penggugat dapat menandatangani Akta Jual Beli (AJB) tanpa kehadiran Tergugat I dan/atau Tergugat II sesudah Penggugat menitipkan (konsinyasi) sisa pelunasan harga tanah sebesar Rp12.411.000.000,00 (terbilang: dua belas miliar empat ratus sebelas juta rupiah), di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar;

23 Bahwa atas perbuatan *wanprestasi* (Ingkar Janji) Tergugat I dan/atau Tergugat II, dalam hal ini Penggugat sangatlah dirugikan karena tidak dapat memakai, memiliki objek tanah *a quo*, dirugikan secara bisnis, waktu, uang dan/atau biaya-biaya yang sudah dikeluarkan, keuntungan yang diharapkan, sebagaimana disebutkan pada poin 18 di atas, dan paling dirugikan adalah rusaknya nama baik Penggugat selaku pelaku usaha yang sudah lama berkecimpung dalam bisnis di Indonesia;

24 Bahwa untuk menghindari dan/atau mengatasi akibat kerugian-kerugian sebagaimana dimaksud di atas, maka Tergugat I dan/atau Tergugat II, harus segera melakukan Akta Jual Beli (AJB) dengan Penggugat sesuai dengan kesepakatan akta perjanjian perikatan jual beli *a quo*, dan membatalkan segala perbuatan hukum, baik yang sudah dilakukan dan/atau akan dilakukan untuk mengalihkan, mengoperkan, menjual-belikan objek tanah *a quo* kepada pihak lain;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

Dalam Provisi;

- 1 Memerintahkan kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II dan pihak manapun yang saat ini ada di lokasi objek tanah *a quo*, untuk menghentikan segala kegiatan fisik di lokasi objek perkara *a quo*, sebelum ada putusan mengenai pokok perkara;
- 2 Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II, membayar kepada Penggugat uang paksa sebesar Rp25.000.000,00 (terbilang: dua puluh lima juta rupiah) setiap hari jika lalai melaksanakan putusan provisi dan putusan dalam perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta “Perjanjian Perikatan Jual Beli” dengan Nomor 71 di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bernama Frederik Taka Waron, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Makassar, dengan wilayah Jabatan seluruh Propinsi Sulawesi Selatan, yang berkantor di Jalan Sulawesi Nomor 22, Kota Makassar;
- 3 Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
- 4 Menyatakan Tergugat I dan/atau Tergugat II telah melakukan *wanprestasi* (ingkar janji) karena tidak melakukan pengurusan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), penyerahan Sertipikat ke Notaris serta tidak melakukan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris yang ditunjuk;
- 5 Menyatakan membatalkan demi hukum (*nietig*) segala pengikatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II kepada pihak lain selain kepada Penggugat;
- 6 Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk menyerahkan kedua sertipikat Sertipikat HGB Nomor 20837/Maccini Sombala luas seluas 8.287 m² dan Sertipikat HGB Nomor 20838/Maccini Sombala, luas seluas 7.224 m² kepada Notaris yang telah ditunjuk;
- 7 Menghukum dan/atau memerintahkan Tergugat I dan/atau Tergugat II menandatangani Akta Jual Beli (AJB) atas kedua sertipikat, Sertipikat HGB Nomor 20837/Maccini Sombala, luas seluas 8.287 m² dan Sertipikat HGB Nomor 20838/Maccini Sombala, luas seluas 7.224 m² dengan Penggugat di hadapan Notaris yang telah ditunjuk;
- 8 Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk membayar Penggugat akan ganti rugi yang nyata-nyata telah diderita Penggugat secara materiil = sebesar Rp80.865.531.601,88,00 (terbilang: delapan puluh miliar delapan ratus enam puluh lima juta lima ratus tiga puluh satu ribu enam ratus satu rupiah delapan puluh delapan sen);
- 9 Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi yang telah diderita Penggugat secara immateriil = sebesar Rp55.500.000.000,00 (terbilang: lima puluh lima miliar lima ratus juta rupiah);
- 10 Memerintahkan Penggugat sesudah 14 (empat belas hari) putusan dibacakan oleh Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Makassar *serta merta* dapat menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dengan kehadiran dan/atau tanpa kehadiran Tergugat I dan/atau Tergugat II di hadapan Frederik Taka Waron, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Makassar segera sesudah Penggugat menitipkan (konsinyasi) sisa pelunasan harga

Hal. 9 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015



tanah sebesar Rp12.411.000.000,00 (terbilang: dua belas miliar empat ratus sebelas juta rupiah), di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar;

- 11 Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp25.000.000,00 (terbilang: dua puluh lima juta rupiah) setiap hari jika lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan ini dibacakan di tingkat Pengadilan Negeri Makassar;
- 12 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap objek tanah dalam perkara ini;
- 13 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan *verzet*, banding dan kasasi dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- 14 Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini di semua tingkatan pemeriksaan;

Atau, apabila Yang Muli Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Perubahan gugatan yang diajukan Penggugat bertentangan dengan hukum (acara) dan kelaziman dalam praktek berperkara, karena:

- 1 Dalam surat gugatan yang pertama hanya disebutkan satu pokok gugatan yaitu: *wanprestasi/ingkar janji* karena Tergugat tidak mau membuat Akta Jual Beli melanggar Pasal 1246 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Dalam gugatan pertama ini sama sekali tidak disebut permohonan konsinyasi pembayaran harga tanah sebagai salah satu pokok gugatan baik dalam *posita* maupun *petitum*. Kemudian dalam surat perubahan gugatan barulah disebutkan konsinyasi sebagai pokok gugatan baik dalam *posita* maupun *petitum*. Penambahan pokok gugatan tentang konsinyasi ini telah merubah pokok gugatan pertama. Perubahan dengan menambahkan pokok gugatan baru seperti ini tidak dapat dibenarkan. Hukum acara perdata hanya membenarkan perbaikan gugatan sebatas perbaikan redaksional atau tambahan dalil-dalil baru yang sifatnya memperjelas pokok gugatan yang ada dalam surat gugatan yang pertama;

Antara Pokok gugatan yang pertama tentang *wanprestasi/ingkar janji* karena Tergugat tidak mau membuat Akta Jual Beli melanggar Pasal 1246 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dengan pokok gugatan konsinyasi pembayaran harga tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disebutkan dalam surat perobahan gugatan merupakan 2 (dua) pokok gugatan yang berdiri sendiri baik dasar hukumnya maupun tata cara pelaksanaannya;

Dalam pokok gugatan yang pertama, Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji karena tidak mau membuat akta jual beli. Sementara dalam surat perobahan gugatan, Penggugat mau melakukan konsinyasi pembayaran harga tanah ini berarti Penggugat yang telah melakukan wanprestasi/ingkar janji karena tidak melakukan pembayaran harga tanah sesuai tanggal pembayaran yang disepakati dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71 Notaris Frederik Taka Waron, S.H. Adanya 2 (dua) pokok gugatan yang saling bertentangan ini telah menyebabkan kaburnya gugatan Penggugat;

- 2 Dalam Surat Gugatan yang pertama tidak disebutkan jumlah dan rincian ganti kerugian baik dalam *posita* maupun *petitum*-nya, tetapi dalam surat perobahan gugatan barulah diuraikan Jumlah dan rincian ganti kerugian yang dituntut Penggugat baik dalam *posita* maupun *petitum*. Perobahan gugatan seperti ini bukan perbaikan gugatan yang dibenarkan. Hukum acara perdata tidak membenarkan perobahan gugatan, melainkan hanya membenarkan perbaikan gugatan tanpa merobah dengan mengurangi atau menambah pokok gugatan yang baru;
- 3 Gugatan Penggugat bersifat prematur, karena selama ini Penggugat belum pernah memberikan pemberitahuan apapun baik secara lisan apalagi tertulis tentang pembuatan akta jual beli maupun pembayaran harga tanah sesuai jadwal yang disepakati dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71 Notaris Frederik Taka Waron, S.H., tiba saja mengajukan gugatan ini dan membuat laporan polisi. Justru Para Tergugatlah yang telah memberitahukan kepada Penggugat baik lisan maupun tertulis tentang keinginan Para Tergugat mau mengembalikan uang tanda jadi sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) sesuai kesepakatan dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71 Notaris Frederik Taka Waron, S.H. Sehingga Para Tergugat menempuh upaya hukum konsignasi/ pembayaran pengembalian uang tanda jadi tersebut melalui Pengadilan Negeri Makassar dan pendelegasian Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tetapi Penggugat menolak pembayaran pengembalian uang tanda jadi ini sebagaimana dijelaskan dalam Berita Acara Penawaran Uang/*Consignatie* Nomor 16/Del/ 2013/PN Jkt Sel, jo. Nomor 5 Konsignasi 2013/PN Mks, tanggal 30 Oktober 2013;
- 4 Para Tergugat telah menempuh upaya konsignasi pengembalian uang tanda jadi sebesar Rp3.100.000.000,00 adalah sesuai kesepakatan bersama dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71 Notaris Frederik Taka Waron, S.H., yang

Hal. 11 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015

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)



juga diakui dan dijadikan dalil gugatan Penggugat halaman 4 nomor 11, yang menyatakan:

“Bahwa selambat-lambatnya hingga tanggal 8 Mei 2012 pihak pertama (kini Tergugat I dan Tergugat II) tidak dapat diselesaikan, maka pihak pertama harus mengembalikan atas pembayaran awal atau tanda jadi tersebut seluruhnya sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) kepada pihak kedua (kini Penggugat);

Dalam Rekonvensi:

- 1 Pada tanggal 22-02-2012 Para Tergugat Konvensi kini Para Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi ini Tergugat Rekonvensi telah menandatangani Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71, tanggal 22-02-2012 Notaris Frederik Taka Waron, S.H., Notaris di Makassar (bukti T.1);
- 2 Dalam Pasal 1 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut telah disepakati, Penggugat Rekonvensi selaku pihak pertama/penjual berjanji dan dengan ini mengikatkan diri (untuk) menjual kepada pihak kedua/pembeli (kini Tergugat Rekonvensi) yang berjanji dan dengan ini mengikat diri pula (untuk) membeli 2 (dua) bidang tanah garapan dari pihak pertama/penjual yang sedang dalam pengurusan sertifikat tanahnya di Kantor Pertanahan Kota Makassar;
- 3 Dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut telah disepakati, bahwa harga jual seluruhnya sebesar Rp15.511.000.000,00 (lima belas miliar lima ratus sebelas juta rupiah), dengan pembayaran secara bertahap, yaitu:
 - a Pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
 - b Pada saat mendapat Surat Keterangan Pengurusan dari Kantor Pertanahan Kota Makassar selambat-lambatnya pada tanggal 08-03-2012 sebesar Rp2.800.000.000,00 (dua miliar delapan ratus juta rupiah);
 - c Sisa pelunasannya sebesar Rp12.411.000.000,00 (dua belas miliar empat ratus sebelas juta rupiah) akan dibayarkan penandatanganan Akta Jual Beli dan saat mana 2 (dua) sertifikat atas tanahnya telah terbit selambat-lambatnya pada tanggal 08-04-2012;

Untuk itu Penggugat Rekonvensi selaku pihak pertama/penjual telah menerima dari Tergugat Rekonvensi selaku pihak kedua/pembeli harga tanah sesuai huruf a dan huruf b sebagai tanda jadi atau pembayaran awal di atas yang seluruhnya sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah);



- 4 Dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut telah disepakati pula, apabila 2 (dua) sertifikat tanah dimaksud tidak dapat diselesaikan selambat-lambatnya pada tanggal 08-05-2012 maka semua uang tanda jadi atau pembayaran awal seluruhnya sebesar Rp3.100.000.000,00 harus dikembalikan oleh Penggugat Rekonvensi selaku pihak pertama/penjual kepada Tergugat Rekonvensi selaku pihak kedua/pembeli;
- 5 Oleh karena sampai pada tanggal 08-05-2012 2 (dua) sertifikat tanah tersebut tidak dapat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar, maka pada tanggal 18 Juni 2013 Penggugat Rekonvensi selaku pihak pertama/penjual telah memberitahu langsung kepada Tergugat Rekonvensi selaku pihak kedua/pembeli tentang pengembalian uang tanda jadi atau pembayaran awal sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) dan meminta nomor rekening Bank atas nama Tergugat Rekonvensi atau nomor rekening lain yang ditunjuknya guna menerima setoran pengembalian seluruh uang tanda jadi atau pembayaran awal tersebut. Surat Penggugat Rekonvensi tersebut ditembuskan pada Ketua Pengadilan Negeri Makassar;
- 6 Oleh karena Tergugat Rekonvensi tidak menanggapi surat Penggugat Rekonvensi tentang pengembalian uang tanda jadi sebesar Rp3.100.000.000,00 tersebut, maka Penggugat Rekonvensi menempuh upaya hukum konsignasi (pengembalian uang tanda jadi) pada Pengadilan Negeri Makassar, yaitu:
 - a Pada tanggal 18 Juni 2013 Penggugat Rekonvensi telah mengirim surat kepada Tergugat Rekonvensi, perihal pemberitahuan pengembalian uang tanda jadi sebesar Rp3.100.000.000,00 dengan tembusan surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar;
 - b Pada tanggal 20 Agustus 2013 Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Surat Permohonan Konsignasi kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar, kemudian terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dengan Nomor 05/KONSIGNASI/2013/PN Mks, tanggal 4 September 2013;
 - c Pada tanggal 27 September 2013 Ketua Pengadilan Negeri Makassar menerbitkan Surat Penetapan Nomor 05 Konsignasi 2013/PN Mks, yang amarnya berbunyi:

Menetapkan:

- 1 Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut di atas;
- 2 Memintan bantuan kepada Pengadilan negeri Jakarta Selatan untuk melakukan penawaran pembayaran (pengembalian uang tanda jadi atau

Hal. 13 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015



pembayaran awal 2 (dua) bidang tanah garapan) sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) kepada:

PT Surya Internusa Hotels berkedudukan di Graha Surya Internusa Lantai 19 Jalan Rasuna Said Kav. X-O Kuningan, Jakarta;

Yang dimohonkan oleh Jonny Arung Direktur PT Gihon Abadi Jaya, beralamat di Jalan Kakatua Blok K Nomor 4 Kota Makassar;

- 3 Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Makassar mengirimkan salinan penetapan ini kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- d Pada tanggal 3 Oktober 2013 Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Makassar Nomor W22-U1/2526/HPDT/X/2013, Lampiran: Salinan penetapan, Perihal: Permintaan bantuan pelaksanaan penawaran pembayaran Nomor 5 Konsignasi/2013/PN Mks;
- e Pada tanggal 28 Oktober 2013 Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menerbitkan Surat Penetapan Nomor 16/Del/2013/PN Jkt Sel, jo. Nomor 05 Konsignasi 2013/PN Mks, yang amarnya berbunyi:

Menetapkan:

Mengabulkan permohonan bantuan penawaran uang dari Pengadilan Negeri Makassar tersebut di atas;

Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan atau jika ia berhalangan agar menunjuk salah seorang Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 197 HIR, untuk melakukan penawaran pembayaran (pengembalian uang tanda jadi atau pembayaran awal 2 (dua) bidang tanah garapan) sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) k e p a d a:

PT Surya Internusa Hotels, berkedudukan di Graha Surya Internusa Lantai 19 Jalan Rasuna Said Kav. X-O Kuningan Jakarta;

Yang dimohonkan oleh Jonny Arung Direktur Gihon Abadi Jaya, beralamat di Jalan Kakatua Blok K Nomor 4, Kota Makassar;

- f Pada tanggal 30 Oktober 2013 Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah melaksanakan perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Surat Penetapannya tersebut, kemudian membuat Berita Acara Penawaran Uang/ Consignasi Nomor 16/Del/2013/PN Jkt Sel, jo. Nomor 05 Konsignasi 2013/PN Mks, yang pokok isinya menerangkan pihak Tergugat Rekonvensi tidak bersedia menerima uang pembayaran (pengembalian uang tanda jadi atau pembayaran



awal 2 (dua) bidang tanah garapan sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah);

- 7 Dalam gugatan Konvensi Penggugat Konvensi kini Tergugat Rekonvensi mengajukan permohonan sita jaminan atas 2(dua) bidang tanah milik Para Tergugat Konvensi kini Penggugat Konvensi. Bahwa sita jaminan tersebut sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi untuk menjadikan tanah miliknya tersebut sebagai modal dasar dalam menunjang bisnis perusahaannya yang dapat mendatangkan keuntungan minimal 20% (tiga puluh persen) sebulan dari nilai harga tanah sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah). Sehingga kerugian materiil tersebut dapat dihitung setiap bulan $20\% \times \text{Rp}15.000.000.000,00 = \text{Rp}3.000.000.000,00$ (tiga miliar rupiah) setiap bulan dihitung sejak diletakkannya sita jaminan atas tanah tersebut hingga pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ini;
- 8 Selain mengajukan gugatan konvensi, Tergugat Rekonvensi juga mengajukan laporan polisi di Polda Sulsel yang tercatat dengan Nomor LP/368/VIII/ 2013/SPKT, tanggal 1 Agustus 2013. Dalam laporan Polisi ini Tergugat Rekonvensi selaku pihak pelapor telah melaporkan Penggugat Rekonvensi telah melakukan tindak pidana penipuan di Jalan Sulawesi Nomor 22, Kota Makassar, yaitu di Kantor Notaris Frederik Taka Waron, S.H., dimana banyak pengusaha dan pejabat pemerintah yang datang membuat transaksi bisnis dan proyek pekerjaan pembangunan disana. Hal membuat Penggugat Rekonvensi kehilangan nama baik dan kepercayaan dikalangan pengusaha dan pejabat pemberi kerja atas proyek-proyek pembangunan. Sehingga Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil maupun immateriil tidak mendapatkan transaksi bisnis swasta maupun proyek pembangunan pemerintah, dengan kalkulasi sebagai berikut:
 - a Kerugian materiil:
 - 1 Kehilangan 20 transaksi bisnis swasta pertahun $\times \text{Rp}5.000.000.000,00 = \text{Rp}100.000.000.000,00$ (seratus miliar rupiah) dihitung sejak laporan pidana pada tanggal 1 Agustus 2013 sampai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ini;
 - 2 Kehilangan mendapatkan 5 Proyek Pembangunan Pemerintah dengan keuntungan rata-rata $\text{Rp}10.000.000.000,00$ setiap proyek setiap tahun: $5 \times \text{Rp}10.000.000.000,00 = \text{Rp}50.000.000.000,00$ (lima puluh miliar) setiap tahun. Dihitung sejak laporan pidana pada tanggal 1 Agustus 2013 sampai pelaksanaan putusan ini;

Hal. 15 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015



b Kerugian Immateriil:

Laporan Pidana dan sita jaminan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi telah menyebabkan Penggugat Rekonvensi tidak dapat hidup layak sebagai seorang pengusaha yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang cukup baik selama ini. Sehingga menimbulkan kerugian immateriil bagi Penggugat Rekonvensi yang jika dikonversi dengan mata uang rupiah ditaksir sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

- 9 Semua kerugian materiil maupun immateriil yang diderita Penggugat Rekonvensi tersebut di atas sangat beralasan hukum dan keadilan untuk dibebankan pertanggungjawab pembayarannya kepada Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi;
- 10 Untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini kelak terutama pelunasan pembayaran ganti kerugian oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi kelak, maka cukup beralasan hukum dan keadilan untuk meletakkan sita jaminan atas harta benda kekayaan milik Tergugat Rekonvensi, terutama Tanah dan Gedung Graha Surya Internusa yang terletak di Jalan Rasuna Said Kav. X-O Kuningan, Jakarta Selatan.
- 11 Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini didasarkan pada dalil-dalil dan bukti-bukti otentik yang terkuat dan sempurna berdasarkan ketentuan hukum serta untuk mencegah semakin bertambah-tambahnya kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi, maka beralasan hukum untuk menjatuhkan putusan yang dapat diJalankan terlebih dahulu meskipun terdapat perlawanan/*verzet*, banding, kasasi dan peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar agar memberikan putusan sebagai berikut:

- Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sita jaminan yang diletakkan Jurusita Pengadilan adalah sah dan berharga;
- Menyatakan Konsignasi Pengembalian Uang Tanda Jadi atau Pembayaran Awal 2 (dua) bidang tanah garapan sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) yang dilakukan Jurusita Pengadilan adalah sah dan berharga;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil bagi Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat membayar kerugian kepada Penggugat atas sita jaminan yang menyebabkan tanah milik Penggugat tidak dapat digunakan sebagai modal dasar berusaha yang dihitung setiap bulan $20\% \times \text{Rp}15.000.000.000,00 = \text{Rp}3.000.000.000,00$ (tiga miliar rupiah) setiap bulan dihitung sejak diletakkannya sita jaminan atas tanah tersebut hingga pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar:

a Kerugian materiil:

- 1 Kehilangan 20 transaksi bisnis swasta pertahun $\times \text{Rp}5.000.000.000,00 = \text{Rp}100.000.000.000,00$ (seratus miliar rupiah) dihitung sejak laporan pidana pada tanggal 1 Agustus 2013 sampai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ini;
- 2 Kehilangan mendapatkan 5 Proyek Pembangunan Pemerintah dengan keuntungan rata-rata $\text{Rp}10.000.000.000,00$ setiap proyek setiap tahun: $5 \times \text{Rp}10.000.000.000,00 = \text{Rp}50.000.000.000,00$ (lima puluh miliar) setiap tahun. Dihitung sejak laporan pidana pada tanggal 1 Agustus 2013 sampai pelaksanaan putusan ini.

b Kerugian Immateriil:

Laporan pidana dan sita jaminan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi telah menyebabkan Penggugat Rekonvensi tidak dapat hidup layak sebagai seorang pengusaha yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang cukup baik selama ini. Sehingga menimbulkan kerugian immateriil bagi Penggugat Rekonvensi yang jika dikonversi dengan mata uang rupiah ditaksir sebesar $\text{Rp}50.000.000.000,00$ (lima puluh miliar rupiah);

- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat perlawanan/*verzet*, banding, kasasi dan peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau, jika Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain dimohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan asas keadilan dan kepatutan (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan Putusan Nomor 211/Pdt.G/2013/PN Mks, tanggal 20 Maret 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Hal. 17 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015

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

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta “Perjanjian Perikatan Jual Beli” dengan Nomor 71 di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bernama Frederik Taka Waron, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Makassar;
- 3 Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan *wanprestasi* (ingkar janji);
- 4 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan kedua sertifikat, Sertipikat HGB Nomor 20837/Maccini Sombala luas seluas 8.287 m² dan Sertipikat HGB Nomor 20838/Maccini Sombala, luas seluas 7.224 m² kepada Notaris yang telah ditunjuk sekaligus menanda-tangani Akta Jual Beli (AJB) atas kedua sertifikat tersebut;
- 5 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) setiap hari jika lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 6 Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.331.000,00 (satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat/Para Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 218/ PDT/2014/PT MKS, tanggal 14 Oktober 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Pembanding;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 20 Maret 2014, Nomor 211/Pdt.G/2013/PN Mks, yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Provisi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 20 Maret 2014, Nomor 211/Pdt.G/2013/PN Mks, yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 20 Maret 2014, Nomor 211/Pdt.G/2013/PN Mks, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 20 Maret 2014, Nomor 211/Pdt.G/2013/PN Mks, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding untuk sebahagian;
- Menyatakan Konsignasi pengembalian uang tanda jadi atau pembayaran awal 2 (dua) bidang tanah garapan sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) yang dilakukan Jurusita Pengadilan adalah sah dan berharga;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding untuk selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 21 November 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Kasasi Nomor 211/Srt.Pdt.G/2013/PN Mks, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tersebut pada tanggal 15 Desember 2014;

Hal. 19 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Tergugat I pada tanggal 5 Januari 2015;
- 2 Tergugat II pada tanggal 22 Januari 2015;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat I/ Pembanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 22 Januari 2015, sedangkan Termohon Kasasi II /Tergugat II/ Pembanding II tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

I Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum dan salah menafsirkan perikatan antara Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dengan Tergugat/ Pembanding/ Termohon Kasasi dalam perkara ini, dengan mengabaikan fakta peristiwa persidangan dan bukti-bukti sah yang menyatakan Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi tidak melakukan *wanprestasi*;

- a Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum dengan mengabaikan fakta peristiwa persidangan dan bukti-bukti sah yang diajukan menjadi penyebab munculnya perbuatan *wanprestasi*, sebagaimana pertimbangan pada halaman 12 alinea pertama putusan Pengadilan Tinggi *a quo* yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa Pasal 2 Akta Nomor 71, tanggal 22 Februari 2012 disebutkan bahwa apabila pihak pertama (Para Tergugat) sampai dengan tanggal 8 April 2012 pembuatan Akta Jual Beli-nya tidak dapat diproses dikarenakan belum terbitnya 2 (dua) sertifikat atau adanya permasalahan pada objek sengketa, maka atas kesepakatan bersama para pihak, selambat-lambatnya tanggal 8 Mei 2012 pihak pertama (Para Tergugat) tidak dapat selesai, maka pihak pertama (Para Tergugat) harus mengembalikan pembayaran awal kepada pihak kedua (Penggugat) sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah)“;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menanggapi pertimbangan Pengadilan Tinggi di atas, maka Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi dapat menjabarkan ulang tentang kriteria perbuatan *wanprestasi* sesuai dengan kejadian yang dialami oleh Penggugat/Terbanding/ Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* sebagai berikut:

- Bahwa memang benar sesuai Pasal 2 Akta Nomor 71, tanggal 22 Februari 2012 disebutkan bahwa apabila pihak pertama (Para Tergugat) sampai dengan tanggal 8 April 2012 pembuatan akta jual belinya (AJB) tidak dapat diproses dikarenakan belum terbitnya 2 (dua) sertifikat atau adanya permasalahan pada objek sengketa maka atas kesepakatan bersama para pihak, selambat-lambatnya tanggal 8 Mei 2012 pihak pertama (Para Tergugat) tidak dapat selesaikan maka pihak pertama (Para Tergugat) harus mengembalikan pembayaran awal kepada pihak kedua (Penggugat), yaitu sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah), tetapi nyata-nyatanya Tergugat/Pembanding/ Termohon Kasasi tidak pernah mengembalikan sejumlah uang tersebut kepada Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi;
- Bahwa sesudah batas akhir tanggal 8 Mei 2012, Tergugat/ Pembanding/ Termohon Kasasi masih mengulur-ulur waktu tanpa melakukan sesuatu apapun sesuai perintah dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71 tanggal 22 Februari 2012, bahkan tidak mengurus berkas-berkas atau surat-surat sertifikat yang menjadi objek jual beli;
- Bahwa akhirnya secara tiba-tiba pada tanggal 30 Mei 2013 Para Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi telah mengambil 2 (dua) Sertipikat, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20837/Maccini Sombala seluas 8.287 m², Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20838/Maccini Sombala seluas 7.223 m² dari Kantor Pertanahan Kota Makassar tanpa seijin dan/atau tidak diketahui oleh Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi (*vide* bukti P-10);
- Bahwa seharusnya dengan telah diambilnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20837/Maccini Sombala seluas 8.287 m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20838/Maccini Sombala seluas 7.223 m² dari Kantor Pertanahan Kota Makassar oleh Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi (*vide* bukti P-10), haruslah sesegera mungkin memberitahukan kepada pihak Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi dan menyerahkan ke Notaris agar dilakukannya ke tahap selanjutnya, yakni pembuatan akta jual beli atas perjanjian perikatan jual beli sebelumnya, sesuai perintah perikatan dimaksud;

Hal. 21 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa faktanya justru sebaliknya Tergugat II/Pembanding/Termohon Kasasi mengajukan pengembalian uang tanda jadi dan/atau pembayaran awal pada tanggal 18 Juni 2013 melalui surat, dimana setelah selesainya pengurusan dan telah diambilnya alas hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20837/Maccini Sombala seluas 8.287 m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20838/Maccini Sombala seluas 7.223 m² dari kantor Pertanahan Kota Makassar, ini jelas bukti yang tak terbantahkan perbuatan *wanprestasi* dari Tergugat II/Pembanding/ Termohon Kasas (*vide* bukti T-2a dan bukti T-2b);
- Bahwa pada faktanya Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi tidak memberitahukan kepada Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20837/Maccini Sombala seluas 8.287 m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20838/Maccini Sombala seluas 7.223 m² telah diambil dari Kantor Pertanahan Kota Makassar (*vide* bukti P-10), melainkan Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi mengetahuinya dari pihak lainnya dan fisik dari kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut sampai dengan “saat ini” masih “dikuasai” atau dipegang oleh Para Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi;
- Bahwa Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dimana dalam perkara *a quo* ini yang dirugikan, sudah memberikan cukup waktu tambahan secara persuasif agar Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi memberikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20837/ Maccini Sombala seluas 8.287 m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20838/Maccini Sombala seluas 7.223 m² tersebut untuk dibuatkan akta jual beli, tapi hanya janji-janji belaka;
- Bahwa dengan telah terbitnya dan diambil 2 (dua) buah sertipikat pada tanggal 30 Mei 2013 oleh Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20837/Maccini Sombala seluas 8.287 m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20838/Maccini Sombala seluas 7.224 m² dari Kantor Pertanahan Kota Makassar dan dengan baru akan dikembalikan uang tanda jadi atau pembayaran awal sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) pada tanggal 18 Juni 2013, (setelah sertipikat sudah selesai dan sudah diambil) dengan demikian teranglah perbuatan Tergugat/Pembanding/ Termohon Kasasi telah melakukan *wanprestasi* (Ingkar Janji);



- Bahwa berdasarkan uraian kami di atas semakin jelas dan teranglah Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan pertimbangan hukum “lalai, keliru, salah menafsirkan dan/atau mengartikan”, dalam menilai secara khusus Pasal 2 Akta Nomor 71, tertanggal 22 Februari 2012 dan secara keseluruhan Pasal-Pasal dalam Akta Nomor 71, tertanggal 22 Februari 2012 tersebut;

b Bahwa pada pertimbangan Pengadilan Tinggi pada halaman 12 alinea keempat Putusan Pengadilan Tinggi *a quo*, menyatakan:

“Menimbang, bahwa tidak selesainya sertipikat hak guna bangunan tersebut bukanlah kesalahan Para Tergugat jadi Para Tergugat tidak lalai dalam memenuhi prestasinya karena nyata-nyata keterlambatan disebabkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar”;

Bahwa berdasarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi di atas adalah memang benar bukan kesalahan murni dari Tergugat/Pembanding/ Termohon Kasasi, namun Pengadilan Tinggi salah menafsirkan isi Pasal dari Akta Nomor 71 tersebut, yang kesalahannya seperti yang diuraikan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi telah membayar uang pembayaran awal kepada Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi yaitu total sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) dengan maksud dan tujuan agar Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi akan segera untuk mengurus dan menyelesaikan atas Surat Keterangan Pengurusan atas objek jual beli, yaitu: sebagian tanah garapan yang terletak di Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, seluas 7.224 m², dan/atau sesuai dengan Surat Ukur Nomor 04755/Maccini Sombala/ 2011, tanggal 24 Mei 2011, sesuai NIB: 20.01.10. 07.03496, terletak di Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalete, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak, tertanggal 3 November 2011 Nomor 4 yang dibuat di hadapan Purnamawati, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris di Makassar, dan sebagian tanah garapan yang terletak di Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, seluas 8.287 m², dan/ atau sesuai dengan Surat Ukur Nomor 04754/Maccini Sombala/2011, tanggal 24 Mei 2011, sesuai NIB: 20.01.10.07.03497, terletak di Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalete, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak, tertanggal 3 November 2011 Nomor 5

Hal. 23 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015



yang dibuat di hadapan Purnamawati, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Makassar;

- Bahwa hasil yang sebenarnya dari pengurusan dari Tergugat/ Pembanding/ Termohon Kasasi adalah 2 (dua) buah sertipikat yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20837/Maccini Sombala seluas 8.287 m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20838/ Maccini Sombala seluas 7.224 m², yang sudah diambil tanggal 30 Mei 2013, yang sebenarnya harus dibuatkan Akta Jual Beli dengan Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi;
 - Bahwa batas “ akhir ” waktu dalam Pasal 2 Akta Nomor 71, tanggal 22 Februari 2012 disebutkan bahwa apabila pihak pertama (Para Tergugat) sampai dengan tanggal 8 April 2012 pembuatan akta jual belinya tidak dapat diproses dikarenakan belum terbitnya 2 (dua) sertipikat atau adanya permasalahan pada objek sengketa, maka atas kesepakatan bersama para pihak, selambat-lambatnya tanggal 8 Mei 2012;
 - Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi setelah tanggal 8 Mei 2012 masih memberikan kesempatan atas kesalahan atau keterlambatan yang disebabkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar kepada Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi untuk menunjukkan ikhtikad baiknya untuk tetap mengurus Sertipikat agar tetap melakukan Akta Jual Beli nantinya. Namun selalu mencari-cari alasan untuk menghindar bahkan hanya memberikan janji-janji atas teguran dari Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi;
 - Bahwa Pengadilan Tinggi salah menafsirkan, lebih dari apa yang tertulis dari Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71, tanggal 22 Februari 2012 tersebut, karena apapun yang terjadi dengan proses di Kantor Badan Pertanahan Makassar mengenai penerbitan dan pengurusan sertipikat terhadap tanah yang menjadi objek jual beli, pihak Para Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi telah menyetujuinya dan menyanggupi akan hal tersebut, sehingga “point” itu disepakati dan/atau diperjanjikan antara Penggugat/Terbanding/ Pemohon Kasasi dengan Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi;
- c Bahwa pada pertimbangan Pengadilan Tinggi pada halaman 13 alinea pertama putusan Pengadilan Tinggi *a quo*, menyatakan:
- “Menimbang, bahwa selain waktu yang diperjanjikan dalam Akta Nomor 71, tanggal 22 Februari 2012 terlalu singkat, yaitu para pihak membuat perjanjian



pada tanggal 22 Februari 2012 untuk melakukan jual beli tanah di hadapan Notaris pada tanggal 8 April 2012 dan paling lambat tanggal 8 Mei 2012, jika kedua sertifikat hak guna bangunan telah selesai dari Kantor Pertanahan Kota Makassar”;

Bahwa kami menilai pertimbangan Pengadilan Tinggi di atas, Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi sangat tidak setuju dengan pertimbangan tersebut, karena Pengadilan Tinggi salah menafsirkan isi pasal dari Akta Nomor 71 tersebut, yang kesalahannya seperti yang diuraikan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dan Tergugat/ Pembanding/ Termohon Kasasi telah sepakat untuk melakukan suatu tindakan hukum, yaitu Jual Beli atas 2 (dua) bidang tanah, dan telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71 tertanggal 22 Februari 2012 di hadapan Notaris, yang nantinya wajib dilakukan akta jual beli;
 - Bahwa sesuai dengan Pasal 2 Akta Nomor 71 tersebut, hanya menyatakan apabila pada tanggal 8 April 2012 yang selambat-lambatnya 8 Mei 2012 kedua sertifikat hak guna bangunan atas tanah yang dimaksud belum selesai pengurusannya maka Para Tergugat harus mengembalikan uang muka sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) kepada Penggugat;
 - Bahwa Pengadilan Tinggi salah menafsirkan, lebih dari apa yang tertulis dari Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71, tanggal 22 Februari 2012 tersebut, karena pada tanggal 8 April 2012 dan paling lambat tanggal 8 Mei 2012 jika kedua sertifikat hak guna bangunan telah selesai dari kantor Badan Pertanahan Kota Makassar, menurut Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi merupakan “point” yang sudah disepakati dan/atau yang diperjanjikan antara Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dengan Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi;
- d Bahwa pada pertimbangan Pengadilan Tinggi pada halaman 13 alinea kedua putusan Pengadilan Tinggi *a quo*, menyatakan:
- “menimbang, bahwa jual beli tanah yang diperjanjikan oleh Penggugat dengan Tergugat-Tergugat tidak jadi dilakukan oleh karena tidak cukup waktu untuk mengurus persyaratan yang dimaksudkan dimana Badan Pertanahan mempunyai standar operasional prosedur (SOP) tersendiri dalam penyelesaian suatu pemberian hak dan selain itu keterlambatan penyelesaian pemberian Hak Guna

Hal. 25 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015



Bangunan disebabkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar yang terlambat mengeluarkan pemberian hak guna bangunan kepada Para Tergugat“; Bahwa kami kembali menilai pertimbangan Pengadilan Tinggi di atas, Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi sangat tidak setuju dengan pertimbangan tersebut, karena Pengadilan Tinggi salah menafsirkan isi dari Akta Nomor 71 tersebut, yang kesalahannya seperti yang diuraikan sebagai berikut:

- Bahwa batas waktu dalam Pasal 2 Akta Nomor 71, tanggal 22 Februari 2012 disebutkan bahwa apabila pihak pertama (Para Tergugat) sampai dengan tanggal 8 April 2012 pembuatan akta jual belinya tidak dapat diproses dikarenakan belum terbitnya 2 (dua) sertifikat atau adanya permasalahan pada objek sengketa maka atas kesepakatan bersama para pihak, selambat-lambatnya tanggal 8 Mei 2012;
- Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi setelah tanggal 8 Mei 2012 masih memberikan kesempatan atas kesalahan atau keterlambatan yang disebabkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar kepada Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi untuk menunjukkan ikhtikad baiknya untuk tetap mengurus sertifikat agar tetap melakukan akta jual beli nantinya. Namun selalu mencari-cari alasan untuk menghindar bahkan hanya memberikan janji-janji atas teguran dari Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi;
- Bahwa Pengadilan Tinggi salah menafsirkan, lebih dari apa yang tertulis dari Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71, tanggal 22 Februari 2012 tersebut, karena pada tanggal 8 April 2012 dan paling lambat tanggal 8 Mei 2012 jika kedua sertifikat hak guna bangunan telah selesai dari Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar, menurut Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi merupakan “point” yang sudah disepakati dan/atau yang diperjanjikan antara Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dengan Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi;
- Bahwa dengan demikian Pengadilan Tinggi telah lalai, salah menafsirkan dan/atau mengartikan karena menurut Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dalam hal sertifikat belum selesai pengurusannya sampai telah lewat waktu yang disepakati bersama-sama selambat-lambatnya tanggal 8 April 2012 dan 8 Mei 2012, adalah alasan yang tidak berdasar, karena sesuai dengan Pasal 2 Akta Nomor 71 tertanggal 22 Februari 2012 tersebut,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban dari Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi hanyalah untuk mengembalikan pembayaran awal yang telah diterimanya yaitu sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah), tetapi nyata-nyatanya Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi tidak pernah mengembalikan sejumlah uang tersebut kepada Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi;

e Bahwa pada pertimbangan Pengadilan Tinggi pada halaman 13 alinea ketiga Putusan Pengadilan Tinggi *a quo*, menyatakan:

“Menimbang, bahwa sebagaimana Pasal 2 Akta Nomor 71, tanggal 22 Februari 2012 apabila sampai pada tanggal 8 April 2012 selambat-lambatnya 8 Mei 2012 kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan dimaksud belum selesai pengurusannya, maka Tergugat-Tergugat harus mengembalikan uang muka sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) kepada Penggugat“;

Bahwa berdasarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi di atas, Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi setuju dengan pertimbangan tersebut, namun pertimbangan tersebut bertentangan dengan Putusan Pengadilan Tinggi dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dan Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi telah sepakat untuk melakukan suatu tindakan hukum yaitu Jual Beli atas 2 (dua) bidang tanah, dan telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71 tertanggal 22 Februari 2012, yang nantinya wajib dilakukan akta jual beli;
- Bahwa sesuai dengan Pasal 2 akta Nomor 71 tersebut, hanya menyatakan apabila pada tanggal 8 April 2012 yang selambat-lambatnya 8 Mei 2012 kedua sertipikat hak guna bangunan atas tanah yang dimaksud belum selesai pengurusannya, maka Tergugat harus mengembalikan uang muka sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) kepada Penggugat;
- Bahwa di dalam Akta Nomor 71, tanggal 22 Februari 2012 tersebut, tidak terdapat satupun klausul yang menyatakan bahwa dengan dikembalikannya uang tanda jadi/pembayaran awal sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) yang tujuan awalnya untuk uang pengurusan semua berkas-berkas atau surat-surat sampai dengan alas hak sertipikat atas tanah objek jual beli, maka jual beli menjadi batal;
- Bahwa dengan demikian Pengadilan Tinggi telah lalai, salah menafsirkan dan salah mengartikan karena menurut Penggugat/Terbanding/Pemohon

Hal. 27 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015

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)



Kasasi dalam hal sertifikat belum selesai pengurusannya sampai telah lewat waktu yang disepakati bersama-sama selambat-lambatnya tanggal 8 April 2012 dan 8 Mei 2012, adalah alasan yang tidak berdasar, karena sesuai dengan Pasal 2 Akta Nomor 71 tertanggal 22 Februari 2012 tersebut, kewajiban dari Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi hanyalah untuk mengembalikan pembayaran awal saja yang telah diterimanya yaitu sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah), dan nyata-nyatanya Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi tidak pernah mengembalikan sejumlah uang tersebut kepada Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi;

f Bahwa pada pertimbangan Pengadilan Tinggi pada halaman 13 alinea keempat Putusan Pengadilan Tinggi *a quo*, menyatakan:

“menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.2a, T.2b, T.3, T.4, T.5, T.6, T.7, T.8, T.9, T.10, T.11, T.12, T.15, pihak Tergugat-Tergugat telah mengembalikan uang muka kepada Penggugat tetapi Penggugat tidak bersedia”;

Bahwa berdasarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi di atas, menurut Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi sangat bertentangan dengan hukum dan/atau kebenaran dengan pertimbangan tersebut, sehingga Pengadilan Tinggi telah salah menarik kesimpulan dalam perkara *a quo* dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa memang benar dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71 tanggal 22 Februari 2012 telah disepakati dan diserahkan uang tanda jadi/ pembayaran awal yang gunanya untuk pengurusan semua berkas-berkas atau surat-surat sampai dengan terbitnya alas hak tanah sertifikat hak guna bangunan atas tanah yang menjadi objek jual beli sampai dengan 8 April 2012 selambat-lambatnya 8 Mei 2012;
- Bahwa pada tanggal 30 Mei 2013 Para Tergugat/Pembanding/ Termohon Kasasi telah mengambil 2 (dua) sertifikat, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20837/Maccini Sombala seluas 8.287 m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20838/Maccini Sombala seluas 7.223 m² dari Kantor Pertanahan Kota Makassar (*vide* bukti P-10);
- Bahwa seharusnya dengan telah diambilnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20837/Maccini Sombala seluas 8.287 m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20838/Maccini Sombala seluas 7.223 m² dari Kantor Pertanahan Kota Makassar oleh Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi (*vide* bukti P-10), haruslah sesegera mungkin memberitahukan kepada pihak



Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi dan menyerahkan ke Notaris agar dilakukannya ke tahap selanjutnya, yakni pembuatan akta jual beli atas perjanjian perikatan jual beli sebelumnya sesuai perintah perikatan dimaksud;

- Bahwa Tergugat II/Pembanding/Termohon Kasasi mengajukan pengembalian uang tanda jadi atau pembayaran awal pada tanggal 18 Juni 2013 atau setelah selesai pengurusan dan “setelah diambilnya” alas hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20837/Maccini Sombala seluas 8.287 m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20838/ Maccini Sombala seluas 7.223 m² dari Kantor Pertanahan Kota Makassar (*vide* bukti T-2a dan bukti T-2b);
 - Bahwa maksud pengembalian uang tanda jadi tersebut sesudah Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi memegang dan/atau menguasai 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek jual beli yaitu tanggal 18 Juni 2013 adalah suatu “fakta perbuatan *wanprestasi* (Ingkar Janji) bahkan penipuan dan/atau penggelapan secara Pidana”;
 - Bahwa sampai dengan sekarang ini uang tanda jadi tersebut tidak pernah dikembalikan oleh Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi kepada Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi;
 - Bahwa dengan demikian Pengadilan Tinggi telah lalai, salah menafsirkan dan salah mengartikan karena menurut Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi dalam hal sertipikat belum selesai pengurusannya sampai telah lewat waktu yang disepakati bersama-sama selambat-lambatnya tanggal 8 April 2012 dan 8 Mei 2012, adalah alasan yang tidak berdasar, karena sesuai dengan Pasal 2 Akta Nomor 71 tertanggal 22 Februari 2012 tersebut, kewajiban dari Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi;
- g Bahwa pada pertimbangan Pengadilan Tinggi pada halaman 13 alinea kelima Putusan Pengadilan Tinggi *a quo*, menyatakan:
- “menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Para Tergugat tidak melakukan *wanprestasi*”;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi di atas, menurut Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi sangat bertentangan dengan hukum dan/ atau kebenaran dengan pertimbangan tersebut, sehingga Pengadilan Tinggi telah salah menarik kesimpulan dalam perkara *a quo* dengan alasan sebagai berikut:

Hal. 29 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015



- Bahwa fakta dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71, tanggal 22 Februari 2012 telah disepakati dan diserahkan uang tanda jadi/ pembayaran awal yang gunanya untuk pengurusan semua berkas-berkas atau surat-surat sampai dengan terbitnya alas hak tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah yang menjadi objek jual beli sampai dengan 8 April 2012 selambat-lambatnya 8 Mei 2012;
- Bahwa pada tanggal 30 Mei 2013 Para Tergugat/ Pemanding/ Termohon Kasasi telah mengambil 2 (dua) sertipikat, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20837/Maccini Sombala seluas 8.287 m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20838/Maccini Sombala seluas 7.223 m² dari Kantor Pertanahan Kota Makassar (*vide* bukti P-10);
- Bahwa seharusnya dengan telah diambilnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20837/Maccini Sombala seluas 8.287 m² Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20838/Maccini Sombala seluas 7.223 m² dari Kantor Pertanahan Kota Makassar oleh Tergugat/ Pemanding/ Termohon Kasasi (*vide* bukti P-10), haruslah sesegera mungkin memberitahukan kepada pihak Penggugat/Terbanding/ Pemohon Kasasi dan menyerahkan ke Notaris agar dilakukannya ke tahap selanjutnya yakni pembuatan akta jual beli atas perjanjian perikatan jual beli sebelumnya sesuai perintah perikatan dimaksud;
- Bahwa Tergugat II/Pemanding/Termohon Kasasi justru mengajukan pengembalian uang tanda jadi atau pembayaran awal pada tanggal 18 Juni 2013 atau setelah selesai pengurusan dan telah diambilnya alas hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20837/Maccini Sombala seluas 8.287 m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20838/Maccini Sombala seluas 7.223 m² dari Kantor Pertanahan Kota Makassar (*vide* bukti T-2a dan bukti T-2b);
- Bahwa dalam fakta persidangan dan bukti Pengadilan Negeri di Makassar terlihat jelas bahwa Tergugat/Pemanding/Termohon Kasasi tidak memiliki ikhtikad baik sejak awal dalam pembuatan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71 tertanggal 22 Februari 2012;
- Bahwa pada faktanya Tergugat/Pemanding/Termohon Kasasi tidak memberitahukan kepada Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi, bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20837/Maccini Sombala seluas 8.287



m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20838/ Maccini Sombala seluas 7.223 m² telah diambil dari Kantor Pertanahan Kota Makassar (*vide* bukti P-10), melainkan Penggugat/ Terbanding/ Pemohon Kasasi mengetahuinya dari pihak lainnya dan fisik dari kedua sertipikat hak guna bangunan tersebut sampai dengan sekarang masih dikuasai atau dipegang oleh Para Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi;

- Bahwa Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dimana dalam perkara *a quo* ini yang dirugikan, padahal sudah memberikan cukup waktu tambahan agar Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi memberikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20837/Maccini Sombala seluas 8.287 m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20838/Maccini Sombala seluas 7.223 m² tersebut untuk dibuatkan akta jual beli;
- Bahwa dengan telah diambil 2 (dua) buah Sertipikat pada tanggal 30 Mei 2013 oleh Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20837/Maccini Sombala seluas 8.287 m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20838/Maccini Sombala seluas 7.224 m² dari Kantor Pertanahan Kota Makassar dan dengan baru akan dikembalikan uang tanda jadi atau pembayaran awal sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) pada tanggal 18 Juni 2013 (setelah Sertipikat sudah selesai dan sudah diambil) dengan demikian teranglah perbuatan Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi telah melakukan *wanprestasi* (Ingkar Janji);

Dalam Rekonvensi:

II Bahwa Pengadilan Tinggi tidak berwenang dan/atau melampaui batas wewenang dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*, bisa dinilai telah melakukan “ultra petita” dalam memutus perkara *a quo*.

a Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum dengan melampaui batas wewenang dalam memeriksa dan memutuskan, sebagaimana pertimbangan pada halaman 14 alinea ketiga putusan Pengadilan Tinggi *a quo* yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Rekonvensi adalah dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 71, tanggal 22 Februari 2012 telah disepakati bahwa apabila 2 (dua) sertipikat hak guna bangunan tanah dimaksud tidak dapat diselesaikan selambat-lambatnya pada tanggal 8 Mei 2012, maka semua uang

Hal. 31 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda jadi atau pembayaran awal seluruhnya Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) harus dikembalikan oleh Penggugat Rekonvensi selaku pihak pertama/penjual kepada Tergugat Rekonvensi selaku pihak kedua/pembeli”;

Bahwa berdasarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi di atas, Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi tidak setuju dengan pertimbangan tersebut, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dan Tergugat/ Pembanding/ Termohon Kasasi telah sepakat untuk melakukan suatu tindakan hukum, yaitu Jual Beli atas 2 (dua) bidang tanah, dan telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 71 tertanggal 22 Februari 2012, yang nantinya wajib dilakukan Akta Jual Beli;
- Bahwa sesuai dengan Pasal 2 Akta Nomor 71 tersebut, hanya menyatakan apabila pada tanggal 8 April 2012 yang selambat-lambatnya 8 Mei 2012 kedua sertipikat hak guna bangunan atas tanah yang dimaksud belum selesai pengurusannya, maka Tergugat harus mengembalikan uang muka sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) kepada Penggugat, nyata-nyatanya Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi tidak pernah mengembalikan sejumlah uang tersebut kepada Penggugat/Terbanding/ Pemohon Kasasi;
- Bahwa untuk itu Pengadilan Tinggi telah lalai, karena menurut Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dalam hal Sertipikat belum selesai pengurusannya sampai telah lewat waktu yang disepakati bersama-sama selambat-lambatnya tanggal 8 April 2012 dan 8 Mei 2012, adalah alasan yang tidak berdasar;

- b Bahwa pada pertimbangan Pengadilan Tinggi pada halaman 15 alinea kedua, menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka *petitum* Penggugat Rekonvensi mengenai konsignasi pengembalian uang tanda jadi atau pembayaran awal 2 (dua) bidang tanah garapan sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) yang dilakukan oleh Jurusita pengadilan adalah sah dan berharga patut untuk dikabulkan”;

Bahwa berdasarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi di atas, Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi tidak setuju dengan pertimbangan tersebut, dengan alasan sebagai berikut:



- Bahwa kami menilai Pengadilan Tinggi tidak menguasai secara benar pokok perkara *a quo*, dicampur-adukkan antara gugatan *wanprestasi* dengan permohonan konsignasi, dan terkesan hanya membaca memori banding dari Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi sehingga akibatnya salah juga dalam menerapkan pertimbangan hukumnya, sebagai contoh: bahwa penetapan Konsignasi dari Pengadilan Negeri Makassar Nomor 05/PEN.KONSIGNASI/2013/PN Mks, adalah menolak Konsignasi yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi, yang ditolak oleh Pengadilan Negeri Makassar, selanjutnya diajukan kasasi oleh Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi, saat ini sedang di periksa oleh Mahkamah Agung, sehingga jika hal Konsignasi menjadi Amar putusan di Pengadilan Tinggi sudah tentu sangat keliru dan menyalahi aturan kewenangan/tingkat persidangan dalam hal wewenang memeriksa. Oleh sebab itu sudah sewajarnya Pengadilan Tinggi dianggap lalai dan telah melakukan “*ultra petita*” atau setidaknya melanggar Undang Undang 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, khususnya Pasal 9 ayat (1) yang menyatakan: Setiap orang yang ditangkap, atau diadili tanpa alasan berdasarkan undang-undang atau karena kekeliruan mengenai orangnya atau “hukum yang diterapkannya” berhak menuntut ganti kerugian dan rehabilitasi;
- Bahwa dalam amar putusan Pengadilan Tinggi menyebut Konsignasi tetapi tidak menyebutkan Nomor? dan ditetapkan oleh Pengadilan mana? Konsignasi yang dimaksud, sehingga layak dianggap sebagai amar putusan yang *obscur* dan menyesatkan;
- Bahwa Konsignasi diatur berdasarkan Pasal 1404 sampai dengan 1412 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II Edisi 2007, yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 2008, yang pada pokoknya: “Penawaran Pembayaran Tunai yang diikuti dengan penitipan/konsignasi merupakan salah satu hal/sebab hapusnya perikatan, Konsignasi diatur dalam Pasal 1404 sampai dengan 1412 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Jika si berpiutang menolak pembayaran dari si berutang, maka pihak yang berutang dapat melakukan pembayaran tunai utangnya dengan menawarkan pembayaran yang dilakukan oleh Jurusita dengan disertai 2 (dua) orang saksi. Apabila yang berpiutang menolak

Hal. 33 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015



menerima pembayaran, maka uang tersebut dititipkan pada kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri sebagai titipan/konsignasi, penawaran dan penitipan tersebut harus disahkan dengan penetapan Hakim;

- Bahwa untuk itu konsignasi dalam perkara *a quo*, dihubungkan dengan akta perjanjian perikatan jual beli, telah terjadi perbedaan pihak (subjek) yang memohonkan penetapan konsignasi, adapun subyek yang diatur secara limitatif dalam peraturan perundangan pada Pasal 1404 sampai dengan 1412 alinea ketiga menyatakan bahwa (kami kutip):

“Menimbang, bahwa berdasarkan kebiasaan dalam praktek peradilan khususnya tentang konsignasi dilakukan oleh si berhutang bukan sebaliknya dilakukan oleh si berpiutang, kalau hal tersebut keliru memaknai tentang esensi dari maksud konsignasi, maka akan mengakibatkan pula kerancuan dalam penerapan hukumnya, dan menerbitkan putusan-putusan yang saling bertentangan”;

- Bahwa untuk itu dalam Konsignasi perkara *a quo*, telah dikeluarkan Penetapan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 05/PEN.KONSIGNASI/2013/PN Mks, tertanggal 13 Maret 2014 yang menetapkan:

- 1 Menolak Permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
- 2 Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Makassar untuk mengembalikan uang Penyimpanan/Penitipan Konsignasi tersebut sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) kepada Pemohon;
- 3 Membebaskan biaya yang timbul dalam permohonan penetapan ini kepada pemohon sebesar Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah);

- Bahwa terhadap Penetapan Konsignasi Nomor 05/PEN.KONSIGNASI/2013/PN Mks, tertanggal 13 Maret 2014 tersebut, Tergugat/ Pembanding/ Termohon Kasasi telah mengajukan upaya hukum Kasasi pada tanggal 26 Maret 2014;
- Bahwa menurut Pasal 43 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana diubah Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, menyatakan, bahwa permohonan kasasi dapat diajukan hanya jika permohonan terhadap perkara telah menggunakan upaya hukum banding, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Dalam penjelasannya menyatakan bahwa: “Pengecualian dalam ayat (1) pasal ini diadakan karena adanya putusan



Pengadilan Tingkat Pertama yang oleh undang-undang tidak dapat dimohon banding“;

- Bahwa memperhatikan penegasan penjelasan Pasal 43 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana diubah Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, oleh karena penetapan yang dijatuhkan terhadap permohonan tidak dapat dibanding maka upaya hukum yang dapat ditempuh adalah hanyalah kasasi dan bukan diputus oleh Pengadilan Tinggi;
- Bahwa memperhatikan Pasal 9 ayat (1) dan ayat (2) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa, “Setiap orang yang di tangkap, ditahan, dituntut atau diadili tanpa alasan berdasarkan undang-undang atau karena kekeliruan mengenai orangnya atau hukum yang diterapkannya, berhak menuntut ganti kerugian dan rehabilitasi“ dan “pejabat yang dengan sengaja melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan“;
- Bahwa untuk itu dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*, Pengadilan Tinggi sangat keliru mengingat bahwa subjek dalam Pemohon Konsignasi tidak sesuai dengan aturan yang berlaku mengenai konsignasi tersebut, dan terhadap penetapan konsignasi itu sendiri sedang dilakukan upaya hukum kasasi oleh Tergugat/ Pembanding/Termohon Kasasi;
- Bahwa dengan dilakukannya upaya hukum Kasasi terhadap penetapan konsignasi tersebut, maka jelaslah sudah dan terbukti sudah bahwa Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena sebenarnya hal ini adalah tugas dari Mahkamah Agung dalam memeriksa dan memutus, karena upaya hukumnya sedang di proses, namun Pengadilan Tinggi telah mempertimbangkan dan memutus perkara *a quo* terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 15 Desember 2014 dan kontra memori kasasi tanggal 21 Januari 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Makassar yang membatalkan Putusan Pengadilan

Hal. 35 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Makassar, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan perbaikan amar putusan, yang pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa antara kedua belah pihak benar telah terjadi pengikatan jual beli, sesuai Akta Nomor 71;

Bahwa sampai waktu yang disepakati Tergugat tidak berhasil membuat Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah sengketa sehingga terbukti Tergugat telah wanprestasi;

Bahwa sesuai isi perjanjian, maka akta pengikatan jual beli batal, hal ini telah disepakati, sehingga pertimbangan dan Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dapat dibenarkan;

Bahwa akan tetapi mengenai uang yang sudah diterima Tergugat sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) adalah merupakan panjar dari harga keseluruhan yang disepakati oleh kedua belah pihak, yaitu dari harga Rp15.511.000.000,00 (lima belas miliar lima ratus sebelas juta rupiah), haruslah dikembalikan sesuai dengan hukum “uang panjar”, tegasnya bila dalam perjanjian yang wanprestasi adalah pihak pembeli, maka uang muka/panjar hilang, sedangkan apabila yang wanprestasi adalah pihak penjual, maka ia wajib mengembalikan uang muka/panjar tersebut dengan beberapa kelipatan besarnya panjar;

Bahwa dalam perkara ini uang panjar cukup besar jumlahnya dan telah sempat pula dinikmati oleh pihak penjual dalam hal ini Tergugat lebih dari 2 (dua) tahun lamanya yang secara nyata harga tanah objek jual belisudah sangat jauh mahalnnya, maka adalah pantas dan adil apabila pengembalian uang muka/panjar tersebut dikalikan 2 x besarnya panjar, yaitu $2 \times \text{Rp}3.100.000.000,00 = \text{Rp}6.200.000.000,00$;

Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT SURYA INTERNUSA HOTELS tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 218/PDT/2014/PT MKS, tanggal 14 Oktober 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 211/Pdt.G/2013/PN Mks, tanggal 20 Maret 2014, sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah meskipun dengan perbaikan amar putusan, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT SURYA INTERNUSA HOTELS** tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 218/PDT/ 2014/ PT MKS, tanggal 14 Oktober 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 211/Pdt.G/2013/PN Mks, tanggal 20 Maret 2014, sehingga amar selengkapnya menjadi sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- 2 Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang muka atau panjar 2(dua) kali lipat besarnya panjar (uang muka) sebesar 2 x Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) = Rp6.200.000.000,00 (enam miliar dua ratus juta rupiah);
- 3 Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Hal. 37 dari 38 hal. Put. No. 1346 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi dan Rekonsensi

- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 22 September 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan oleh Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah.....	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,
ttd./

Febry Widjajanto, S.H., M.H.

Untuk Salinan.

MAHKAMAH AGUNG RI.

Atas nama Panitera.

Panitera Muda Perdata.

Dr.Pri Pambudi Teguh, SH.,MH.

NIP. 1961 0313 1988 031 003