



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 1810 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

HENRI SUMITOMO, bertempat tinggal di Jalan Kajoalalido Nomor 2 G/H Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mulyadi Y. Gosari, S.H., Advokat pada Eleine-Mulyadi & Partners, beralamat di Jalan Gunung Lompobattang Nomor 199-A, Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2016;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

PERSEROAN TERBATAS GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT TERBUKA (PT GMTD Tbk), berkedudukan di Makassar Jalan Metro Tanjung Bungo Ruko Mall GTC Blok GA – 8 Nomor 27-28, Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, di wakili oleh Agustinus Bangun, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada AB&P Law Firm, beralamat di Makassar Jalan Metro Tanjung Bunga, Mall GTC GA.9 Nomor 2, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2016;
Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat tersebut;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan Nomor 0544/PPJB/GMTD Tbk/12/177 tanggal 12 April 2012 beserta lampiran-lampirannya adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat telah cidera janji/wanprestasi yang

Halaman 1 dari 6 hal. Put. Nomor 1810 K/Pdt/2018

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

diakibatkan karena terlambatnya penyerahan tanah dan bangunan rumah tipe the clove Nomor 2 dan Nomor 6 milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate Kota Makassar, belum dilaksanakannya penanda tanganan Akta Jual Beli dan penyerahan Sertifikat Hak Milik ke atas nama Penggugat Akta Jual Beli dan Penyerahan Sertifikat Hak Milik ke atas nama Penggugat dan terjadinya kebocoran, rembesan rumah setelah diterima oleh Penggugat;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan setiap bulannya sebesar 3% dari jumlah keseluruhan nilai pembelian rumah atau $3\% \times \text{Rp}1.792.350.000,00$ atau sebesar $\text{Rp}53.770.500,00$ (lima puluh tiga juta tujuh ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah) sebelumnya, terhitung sejak tanggal 12 Juli 2013 sampai Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat telah diterima oleh Penggugat, ganti kerugian mana adalah seketika dan sekaligus;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian atas kehilangan hak untuk menyewakan 2 (dua) unit rumah miliknya sebesar $\text{Rp}100.000.000,00$ (seratus juta rupiah) setahun, terhitung sejak tanggal 12 Juli 2013 sampai Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat telah diterima oleh Penggugat, ganti kerugian mana adalah seketika dan sekaligus;
6. Menghukum Tergugat membayar bunga menurut undang-undang sebesar 6% setahun dari total keseluruhannya harga pembelian rumah atau $65 \times \text{Rp}1.792.350.000,00$ atau sebesar $\text{Rp}107.541.000,00$ (seratus tujuh juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah) dengan seketika dan sekaligus, terhitung sejak gugatan diajukan sampai Tergugat menyelesaikan dan telah menyerahkan sertifikat hak milik atas kedua unit rumah tersebut kepada Penggugat;
7. Menghukum pula Tergugat membayar ganti kerugian atas beberapa kerusakan rumah yang terjadi, diantaranya bocor dan rembesan yang mengakibatkan furniture menjadi rusak, sebesar $\text{Rp}30.000.000,00$ (tiga puluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan Penggugat dan diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kelas I-A Makassar;
9. Menyatakan dan menetapkan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding,

Halaman 2 dari 6 hal. Put. Nomor 1810 K/Pdt/2018

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

kasasi dan/atau peninjauan kembali;

10. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan Putusan Nomor 111/Pdt.G/2016/PN.Mks, tanggal 18 Oktober 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan Nomor 0544/PPJB/GMTD Tbk/12/177 tanggal 12 April 2012 beserta lampiran-lampirannya adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat telah cidera janji/wanprestasi yang diakibatkan karena terlambatnya penyerahan tanah dan bangunan rumah type the clove Nomor 2 dan Nomor 6 milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, belum dilaksanakannya penanda tanganan akta jual beli dan penyerahan Sertifikat Hak Milik ke atas nama Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan setiap bulannya sebesar 2% dari jumlah keseluruhan nilai pembelian rumah atau $2\% \times \text{Rp}1.792.350.000,00$ sebelumnya, terhitung sejak tanggal 12 Juli 2013 sampai sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan *a quo* dibalik nama atas nama Penggugat;
5. Menghukum Terguat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp966.000,00 (sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 239/PDT/2017/PT. MKS., Tanggal 5 September 2017, dengan amar sebagai berikut:

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

Halaman 3 dari 6 hal. Put. Nomor 1810 K/Pdt/2018

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan Nomor 0544/PPJB/GMTD TBK/12/177 tanggal 12 April 2012 beserta lampiran-lampirannya adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan dan menetapkan Tergugat telah cidera janji yang diakibatkan karena terlambatnya penyerahan tanah dan bangunan rumah tipe the clove Nomor 2 dan Nomor 6 milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat membayar denda keterlambatan penyerahan 2 (dua) tanah dan bangunan rumah tipe the clove Nomor 2 dan Nomor 6 yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar kepada Penggugat yang masing-masing untuk dan bangunan rumah tersebut sebesar Rp13.275.611,00 (tiga belas juta dua ratus tujuh puluh lima ribu enam ratus sebelas rupiah) atau sama dengan 2 X Rp13.275.611,00 (tiga belas juta rupiah dua ratus tujuh puluh lima ribu enam ratus sebelas rupiah)=Rp26.551.222,00 (dua puluh enam juta lima ratus lima puluh satu dua ratus dua puluh dua rupiah) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul di dua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 2 November 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 November 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 111/Srt.Pdt.G/2016/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 tersebut pada tanggal 6 November 2017;

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 6

Halaman 4 dari 6 hal. Put. Nomor 1810 K/Pdt/2018

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

November 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat ic. Henri Sumitomo;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 239/PDT/2017/PT MKS tanggal 5 September 2017 yang dimohonkan kasasi tersebut; dan

MENGADILI SENDIRI

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 111/Pdt.G/2016/PN Mks tanggal 18 Oktober 2016;
- Menghukum Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam semua tingkat pemeriksaan;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 30 November 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 6 November 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 30 November 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Makassar yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Makassar tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena perjanjian jual beli tanah dan bangunan Nomor 0544/PPJB/GMTD Tbk/12/177 tanggal 12 April 2012 berikut lampirannya sah, sehingga perjanjian *a quo* mengikat para pihak yang membuatnya yakni Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa oleh karena Tergugat baru menyerahkan tanah dan bangunan rumah tipe Clove Nomor 2 dan Nomor 6 yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar kepada Penggugat pada tanggal 7 November 2015, maka perbuatan Tergugat tersebut adalah Wanprestasi, sehingga Tergugat dihukum untuk membayar denda atas keterlambatan tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **HENRI SUMITOMO**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak

Halaman 5 dari 6 hal. Put. Nomor 1810 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HENRI SUMITOMO**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 28 Agustus 2018 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, 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 Hakim Anggota tersebut dan Syaifullah, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd./Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 6 dari 6 hal. Put. Nomor 1810 K/Pdt/2018