



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN  
Nomor 402/PDT/2019/PT MKS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. NUSASEMBADA BANGUNINDO (Kontraktor, Developer, Real Estate), berkedudukan di Jalan Veteran Selatan No. 248-250 Makassar. Dalam hal ini memilih dan memberi kepada Kuasa Hukumnya bernama Syamsudin Nur,SH,MH dan H.Syamsul Kamar,SH,MH, Advokat, beralamat di Jalan Andi Mapanyuki No.48, Kelurahan Mariso, Kecamatan Mariso, Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2018, selanjutnya disebut sebagai Pembanding / Tergugat;

Lawan

1. IR. HJ. RAHMAH AHMAD, Tempat lahir Ujung Pandang, tanggal lahir 22 Juli 1965, jenis kelamin Perempuan, Alamat di Jalan Masale II No. 22, RT/RW: 001/003, Kelurahan Tamamaung, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I / Penggugat I.
  2. DRG. HJ. AISYAH AHMAD, S.K.G., Ph.d, Tempat lahir Makassar, Tanggal lahir 01 November 1976, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat Jalan Masale II No. 22, RT/RW: 001/003, Kelurahan Tamamaung, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II / Penggugat II.
  3. H. ABBAS PALEMBANG, Tempat lahir Makassar, tanggal lahir 10 Oktober 1958, jenis kelamin Laki-laki, Alamat di BTN Minasa Upa Blok F.8 No. 5, RT/RW: 003/011, Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III / Penggugat III.
- Dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD IQBAL, SH., MM. dan Dr. RUSTAN, SH., MH.. Advokat/Penasihat Hukum pada Low Office Muhammad Iqbal, SH., & Rekan, beralamat di Jalan STO III No. 30 Taman Telkom Makassar, berdasarkan Surat Kuasa

**Hal. 1 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus tertanggal 6 Agustus 2018 yang didaftarkan pada  
Kepaniteraan tanggal 8 Agustus 2018, selanjutnya disebut  
sebagai Para Terbanding / Para Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 20 November 2019 No. 402/PDT/2019/PT MKS tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara Pengadilan Negeri Makassar Nomor 272/Pdt.G/2018/PN Mks dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 Agustus 2018, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar , di bawah Register Nomor : 272/Pdt.G/2018/PN.Mks, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat adalah perusahaan berbadan hukum, yang pengelolaan usahanya sebagai Kontraktor, Developer dan Real Estate, dimana perusahaan Tergugat telah melakukan penjualan tanah dan rumah dengan berbagai type antara lain type 36, type 45 dan type 60. Adapun lokasi tanah dan rumah yang diperjual belikan oleh Tergugat dikenal dengan lokasi perumahan Pesona Khayangan, terletak di Kelurahan Minasa Upa, Kota Makassar, Sulawesi Selatan.
2. Bahwa pada sekitar tahun 2005, Tergugat melakukan promosi-promosi baik melalui media cetak (Surat Kabar Fajar, Surat Kabar Tribun Timur dan Surat Kabar Berita Kota DII), media elektronik (Radio FM dan TVRI Sulsel) maupun melalui marketing perusahaan Tergugat yang dilakukan di Mall-Mall yang ada di wilayah Kota Makassar dan Mall-Mall yang ada di wilayah Kota/Kabupaten Lainnya di Sulawesi Selatan, antara lain di Mall Ratu Indah Makassar, dengan promosi bahwa Tergugat membangun dan menjual tanah dan rumah type 36, type 45 dan type 60 di lokasi perumahan Pesona Khayangan, terletak di Kelurahan Minasa Upa Kota Makassar.
3. Bahwa atas promosi Tergugat tersebut, maka pada sekitar awal tahun 2005 dan tahun 2006 Penggugat-I, Penggugat-2 dan Penggugat-3 tertarik dan

**Hal. 2 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**



mendatangi Kantor Tergugat di Jalan Veteran Selatan No.248-250 Makassar, untuk membeli tanah dan rumah di perumahan Pesona Khayangan, dimana pada saat itu Tergugat telah menyiapkan PERJANJIAN JUAL BELI dengan klausula baku, dan Tergugat meminta Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 melakukan pembayaran secara angsuran, hingga melunasi harga tanah dan rumah di lokasi perumahan Pesona Khayangan sebagai berikut:

- 3.1. Penggugat-1 membeli dan membayar tanah dan rumah type 45 Blok D-1 dengan luas tanah  $\pm 193.2$  M<sup>2</sup> dan type 36 Blok D-17 dengan luas tanah  $\pm 147$  M<sup>2</sup>. Dan menandatangani PERJANJIAN JUAL BELI pada tanggal 18 April 2006.
- 3.2. Penggugat-2 membeli dan membayar tanah dan rumah type 45 Blok C-16 dengan luas tanah  $\pm 140$  M<sup>2</sup>. Dan menandatangani PERJANJIAN JUAL BELI pada tanggal 19 April 2006.
- 3.3. Penggugat-3 membeli dan membayar tanah dan rumah type 45 Blok C-1 dengan luas tanah  $\pm 140$  M<sup>2</sup>. Dan menandatangani PERJANJIAN JUAL BELI pada tanggal 18 Juli 2005.
4. Bahwa sejak ditandatanganinya PERJANJIAN JUAL BELI tersebut di atas, maka sebelum Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 menempati tanah dan rumah tersebut, maka Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 terlebih dahulu membangun dan merenovasi rumah tersebut, dimana Penggugat-1 membangun dan merenovasi rumah 2 lantai, Penggugat-2 merenovasi rumah 1 lantai, dan Penggugat-3 merenovasi rumah 1 lantai, dengan RINCIAN PENGGUNAAN BIAYA PEMBANGUNAN RUMAH DAN RENOVASI RUMAH SERTA HARGA TANAH, DISESUAIKAN DENGAN HARGA PADA TAHUN 2018 sebagai berikut:----

a. Penggugat-1:

REALISASI BIAYA PEMBANGUNAN RUMAH DAN HARGA TANAH

PENGUGAT-1 (Ir. Hj. RAHMAAHMAD)

LOKASI : PESONA KHAYANGAN BLOK D1 DAN D17 – MAKASSAR

NO	URAIAN PEKERJAAN	SAT	VOLUME	HARGA SAT.	JUMLAH HARGA
				(Rp)	(Rp)
I	HARGA TANAH				
1	Harga Tanah	m2	330,50	3.000.000	991.500.000,0

Hal. 3 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

					0
	JUMLAH HARGA TANAH				991.500.000,0 0
II	HARGA BANGUNAN				
1	Timbunan Lokasi	m3	165,00	140.000	23.100.000
2	Timbunan Bawah lantai	m3	66,10	170.000	11.237.000
3	Pasangan Pondasi	m3	61,88	588.800	36.434.944
4	Sloef Beton 25/25	m3	11,38	3.600.000	40.968.000
5	Kolom 15/20	m3	4,13	4.304.000	17.775.520
6	Kolom 25/25	m3	1,75	6.700.000	11.725.000
7	Ringbalk + Sopi-sopi 15/20	m3	6,54	3.888.000	25.427.520
8	Balok Induk 25/35	m3	3,67	7.155.000	26.258.850
9	Balok Anak 15/25	m3	0,60	9.100.000	5.460.000
10	Plat Lantai	m3	6,15	5.548.000	34.120.200
11	Tangga	m3	2,10	6.200.000	13.020.000
12	Kolom Praktis Lantai 2 (12/15)	m3	0,73	6.300.000	4.599.000
13	Pasangan Batu Bata	m2	650,70	110.000	71.577.000
14	Plesteran	m2	1.301,40	54.000	70.275.600
15	Acian	m2	1.301,40	24.000	31.233.600
16	Kosen Pintu	bh	11,00	650.000	7.150.000
17	Kosen Pintu Jendela	bh	2,00	995.000	1.990.000
18	Kosen Jendela	bh	7,00	970.000	6.790.000
19	Daun Pintu Depan/Belakang dan Kamar	bh	13,00	950.000	12.350.000
20	Daun Jendela	bh	18,00	690.000	12.420.000
21	Daun Pintu Kamar Mandi/WC	bh	6,00	1.288.000	7.728.000
22	Kunci Pintu + Engsel + Accessories	bh	13,00	325.000	4.225.000
23	Engsel Jendela + Accessories	bh	18,00	145.000	2.610.000

Hal. 4 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS



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

24	Plapon	m2	299,75	150.000	44.962.500
25	Atap	m2	377,50	290.000	109.475.000
26	Lantai Keramik	m2	275,00	185.500	51.012.500
27	Dinding Keramik	m2	87,00	199.000	17.313.000
28	Sanitair + Accessories	bh	6,00	500.000	3.000.000
29	Plumbing	unit	1,00	4.000.000	4.000.000
30	Instalasi Listrik + Accessories	titik	42,00	443.000	18.606.000
31	Intalasi Air Bersih	titik	11,00	75.000	825.000
32	Pengecatan Plapon	m2	299,75	52.000	15.587.000
33	Pengecatan Dinding	m2	1.301,40	52.000	67.672.800
34	Pengecatan Kosen, Daun Pintu/Jendela dan Listplank	m2	93,54	56.000	5.238.240
35	Pagar Depan + Belakang	m'	25,00	680.000	17.000.000
36	Reiling Tangga + Terali Pengaman	m'	14,00	400.000	5.600.000
37	Ornamen Dalam Rumah	unit	1,00	Is	24.500.000
38	Biaya Penyambungan Listrik	unit	1,00	Is	4.000.000
39	Halaman	unit	1,00	Is	3.800.000
40	Kanopi Hollow Spandek	m2	40.5	400.000	16.200.000
JUMLAH HARGA BANGUNAN					887.267.274
JUMLAH HARGA TANAH					991.500.000
TOTAL HARGA TANAH + BANGUNAN					1.878.767.274

b. Penggugat-2:

REALISASI BIAYA PEMBANGUNAN RUMAH DAN HARGA TANAH

PENGUGAT-2 ((Drg. Hj. AISYAH AHMAD, S.K.G., Ph.D)

LOKASI : PESONA KHAYANGAN BLOK C16 - MAKASSAR

NO	URAIAN PEKERJAAN	SAT	VOLUME	HARGA SAT. (Rp)	JUMLAH HARGA (Rp)
I	HARGA TANAH				
1	Harga Tanah	m2	140.00	3.000.000	420.000.000,0

Hal. 5 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

					0
	JUMLAH TANAH				420.000.000,0 0
II	HARGA BANGUNAN				
1	Timbunan Lokasi	m3	77,00	140.000	10.780.000,00
2	Timbunan Bawah lantai	m3	15,40	170.000	2.618.000,00
3	Pasangan Pondasi	m3	19.66	588.800	11.575.808,00
4	Sloef Beton 25/25	m3	3.10	3.600.000	11.160.000,00
5	Kolom 15/20	m3	0.96	4.304.000	4.131.840,00
6	Kolom Praktis 12/12	m3	0.63	6.700.000	4.221.000,00
7	Ringbalk + Sopi-sopi 12/20	m3	1.54	3.888.000	5.987.520,00
8	Pasangan Batu Bata	m2	181.66	110.000	19.982.600,00
9	Plesteran	m2	363,32	54.000	19.619.280,00
10	Acian	m2	363,32	24.000	8.719.680,00
11	Kosen Pintu	bh	5,00	650.000	3.250.000,00
12	Kosen Jendela	bh	4,00	970.000	3.880.000,00
13	Daun Pintu Depan/Belakang dan Kamar	bh	5,00	950.000	4.750.000,00
14	Daun Jendela	bh	6,00	690.000	4.140.000,00
15	Daun Pintu Kamar Mandi/WC	bh	1,00	1.288.000	1.288.000,00
16	Kunci Pintu + Engsel + Accessories	bh	5,00	325.000	1.625.000,00
17	Engsel Jendela + Accessories	bh	8,00	150.000	1.200.000,00
18	Plapon	m2	86.80	135.000	11.718.000,00
19	Atap	m2	127.90	290.000	37.091.000,00
20	Lantai Keramik	m2	99,00	195.000	19.305.000,00
21	Dinding Keramik	m2	30.40	195.000	5.928.000,00
22	Sanitair + Accessories	bh	1,00	1.700.000	1.700.000,00
23	Plumbing	unit	1,00	4.000.000	4.000.000,00
24	Instalasi Listrik +	titik	14.00	443.000	6.202.000,00

Hal. 6 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS





	Accessories				
25	Intalasi Air Bersih	titik	3,00	75.000	225.000,00
26	Pengecatan Plapon	m2	96.80	52.000	5.033.600,00
27	Pengecatan Dinding	m2	391.32	52.000	20.348.640,00
28	Pengecatan Kosen, Daun Pintu/Jendela dan Listplank	m2	46.74	56.000	2.617.440,00
29	Dinding Partisi Ruang Dapur	m2	46.00	300.000	13.800.000,00
30	Biaya Penyambungan Listrik	unit	1,00	Is	4.000.000,00
31	Pengadaan Air Bersih	unit	1,00	Is	3.000.000,00
32	Halaman	unit	1,00	Is	2.000.000,00
	JUMLAH BANGUNAN				255.897.408,0 0
	DIBULATKAN				255.898.000,0 0
	TOTAL HARGA TANAH + BANGUNAN				675.898.000,0 0

c. Penggugat-3:

REALISASI BIAYA PEMBANGUNAN RUMAH DAN HARGA TANAH

PENGUGAT-3 (H. ABBAS PALEMBANG)

LOKASI : PESONA KHAYANGAN BLOK C1 - MAKASSAR

N O	URAIAN PEKERJAAN	SAT	VOLUME	HARGA SAT.	JUMLAH HARGA
				(Rp)	(Rp)
I	HARGA TANAH				
1	Harga Tanah	m2	140.00	3.000.000	420.000.000,0 0
	JUMLAH TANAH				420.000.000,0 0
II	HARGA BANGUNAN				
1	Timunan Lokasi	m3	77,00	140.000	10.780.000,00
2	Timbunan Bawah lantai	m3	15,40	170.000	2.618.000,00
3	Pasangan Pondasi	m3	19.66	588.800	11.575.808,00

Hal. 7 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4	Sloef Beton 25/25	m3	3.10	3.600.000	11.160.000,00
5	Kolom 15/20	m3	0.96	4.304.000	4.131.840,00
6	Kolom Praktis 12/12	m3	0.63	6.700.000	4.221.000,00
7	Ringbalk + Sopi-sopi 12/20	m3	1.54	3.888.000	5.987.520,00
8	Pasangan Batu Bata	m2	260.25	110.000	28.627.500,00
9	Plesteran	m2	520,50	54.000	28.107.000,00
10	Acian	m2	520,50	24.000	12.492.000,00
11	Kosen Pintu	bh	5,00	650.000	3.250.000,00
12	Kosen Jendela	bh	4,00	970.000	3.880.000,00
13	Daun Pintu Depan/Belakang dan Kamar	bh	5,00	950.000	4.750.000,00
14	Daun Jendela	bh	6,00	690.000	4.140.000,00
15	Daun Pintu Kamar Mandi/WC	bh	1,00	1.288.000	1.288.000,00
16	Kunci Pintu + Engsel + Accessories	bh	5,00	325.000	1.625.000,00
17	Engsel Jendela + Accessories	bh	8,00	150.000	1.200.000,00
18	Plapon	m2	86.80	135.000	11.718.000,00
19	Atap	m2	127.90	290.000	37.091.000,00
20	Lantai Keramik	m2	99,00	195.000	19.305.000,00
21	Dinding Keramik	m2	30.40	195.000	5.928.000,00
22	Sanitair + Accessories	bh	1,00	1.700.000	1.700.000,00
23	Plumbing	unit	1,00	4.000.000	4.000.000,00
24	Instalasi Listrik + Accessories	titik	14.00	443.000	6.202.000,00
25	Intalasi Air Bersih	titik	3,00	75.000	225.000,00
26	Pengecatan Plapon	m2	96.80	52.000	5.033.600,00
27	Pengecatan Dinding	m2	391.32	52.000	20.348.640,00
28	Pengecatan Kosen, Daun Pintu/Jendela dan Listplank	m2	46.74	56.000	2.617.440,00
29	Biaya Penyambungan	unit	1,00	Is	4.000.000,00

Hal. 8 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS





	Listrik				
30	Pengadaan Air Bersih	unit	1,00	Is	3.000.000,00
31	Pagar depan	m2	13.00	575.000	7.475.000,00
32	Halaman	unit	1,00	Is	2.000.000,00
	JUMLAH BANGUNAN				270.477.348,0 0
	DIBULATKAN				270.478.000,0 0
	TOTAL HARGA TANAH + BANGUNAN				690.478.000,0 0

5. Bahwa ironinya, karena tanah dan rumah yang telah Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 lunasi pada Tergugat, bahkan Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 telah membangun dan merenovasi rumah tersebut, dan Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 telah pula menguasai dan menempati tanah dan rumah tersebut bersama sanak keluarga selama kurun waktu 12 tahun yaitu dari tahun 2005 sampai dengan tahun 2018, dan selama kurun waktu 12 tahun itu, Tergugat sama sekali tidak pernah memenuhi janji-janjinya untuk memenuhi fasilitas Listrik, Air PAM, Jalan Kompleks dan fasilitas umum lainnya di Kompleks Perumahan Pesona Khayangan tersebut.
6. Bahwa lebih ironi lagi, tiba-tiba pada hari Rabu, tanggal 13 September 2017 Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 “dikagetkan dan dirisaukan” atas kedatangan Jurusita Pengadilan Negeri Kelas I.A Makassar, dimana meminta Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 segera mengosongkan tanah dan rumah yang dikuasai dan ditempati, karena Pengadilan Negeri Makassar akan melaksanakan Eksekusi Pengosongan atas tanah dan rumah di lokasi Perumahan Pesona Khayangan. Berarti selama kurun waktu 12 tahun, Tergugat sengaja menutup-nutupi, kalau tanah dan rumah yang diperjual belikan di lokasi perumahan Pesona Khayangan adalah Tanah dan Rumah Sengketa. Karena baik sebelum maupun setelah Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3, membeli tanah dan rumah dari Tergugat, bahkan baik sebelum maupun setelah Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 membangun dan merenovasi rumah tersebut. Tergugat tidak pernah memberitahukan Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3, kalau tanah dan rumah di lokasi perumahan Pesona Khayangan sedang dan menjadi perkara di Pengadilan Negeri Kelas

**Hal. 9 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I.A Makassar. Dengan demikian, nyatalah Tergugat telah melakukan perbuatan bedrog, beritikad buruk dan melawan hukum.

7. Bahwa pada hari itu juga Rabu, tanggal 13 September 2017, Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 mendatangi Tergugat, dan meminta pertanggungjawaban hukum Tergugat, agar mengganti seluruh kerugian Materil yang dialami Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 sesuai harga pembangunan dan renovasi rumah tahun 2018 serta harga tanah tahun 2018, demikian juga kerugian Immateril yang dialami Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3, karena selama 12 tahun tidak pernah memperoleh fasilitas Listrik, Air PAM, Jalan Kompleks, dan fasilitas umum lainnya, beban psikis disebabkan hilangnya tempat tinggal tetap, tidak adanya kepastian untuk berapa lama menunggu agar memiliki tempat tinggal tetap, sesuai harga rumah dan tanah untuk tahun berjalan, rasa malu pada sanak keluarga disebabkan harus menumpang sementara waktu.

Sungguh tidak rasio dan tidak adil, kalau Tergugat hanya ingin mengganti harga tanah dan harga rumah berdasarkan PERJANJIAN JUAL BELI antara Tergugat dengan Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 tersebut. Padahal sungguh disadari oleh Tergugat, kalau penyebab utama sehingga Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 mengalami kerugian Immateril dan kerugian Materil adalah Tergugat..!. Karena Tergugat menjual tanah dan rumah bermasalah kepada Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3. Apatah lagi, berdasarkan pemberitahuan Jurusita Pengadilan Negeri Kelas I.A Makassar bahwa Tergugat (PT. Nusasembada Bangunindo) merupakan salah satu pihak dan Termohon Eksekusi dalam perkara Perdata No.165/Pdt.G/2006/PN. Makassar.

8. Bahwa bagaimana mungkin Tergugat harus bersandar pada PERJANJIAN JUAL BELI antara Tergugat dengan Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 tersebut. Karena lahirnya PERJANJIAN JUAL BELI tersebut bersumber dari perbuatan bedrog, itikad buruk dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat. Dengan demikian, menurut hukum PERJANJIAN JUAL BELI antara Tergugat dengan Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3, tidak memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Dengan demikian, konsekwensi hukum, terhadap PERJANJIAN JUAL BELI masing-masing:

1. PERJANJIAN JUAL BELI, antara Tergugat dengan Penggugat-1, tanggal 18 April 2006 adalah tidak sah dan batal demi hukum.

**Hal. 10 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. PERJANJIAN JUAL BELI, antara Tergugat dengan Penggugat-2, tanggal 19 April 2006 adalah tidak sah dan batal demi hukum.
3. PERJANJIAN JUAL BELI, antara Tergugat dengan Penggugat-3, tanggal 15 Juli 2005 adalah tidak sah dan batal demi hukum.
9. Bahwa pada hari Senin, tanggal 07 Mei 2018 Jurusita Pengadilan Negeri Kelas I.A Makassar melakukan Eksekusi Pengosongan terhadap lokasi Perumahan Pesona Khayangan, dengan melakukan pembakaran seluruh bangunan/rumah yang ada di lokasi Kompleks Perumahan Pesona Khayangan tersebut, termasuk bangunan/rumah Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 dibongkar dan diratakan dengan tanah. Dan terhitung sejak hari itu Senin, tanggal 07 Mei 2018, Penggugat-1, Penggugat-2, dan Penggugat-3 kehilangan tempat tinggal tetap, dan saat ini Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 untuk sementara menumpang pada sanak keluarga terdekat.
10. Bahwa Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3, telah beberapa kali menemui Tergugat semata-mata meminta itikad baik Tergugat, bahkan Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 telah pula mengajukan himbuan dan somasi, agar Tergugat mengganti seluruh kerugian Immateril dan kerugian Materil yang dialami Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3, namun Tergugat sama sekali tidak merespon. Dengan demikian, maka tidak ada upaya lain yang harus ditempuh oleh Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3, kecuali mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas I.A Makassar, dalam rangka memperoleh keadilan atas seluruh kerugian Immateril dan kerugian Materil yang dialami Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3.
11. Bahwa agar upaya hukum yang ditempuh Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 tidak sia-sia, maka berdasar hukum jikalau Pengadilan Negeri Kelas I.A Makassar meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas harta benda milik Tergugat yaitu : Tanah dan Bangunan/Rumah yang dijadikan Kantor Tergugat, terletak di Jalan Veteran Selatan No.248-250 Makassar.
12. Bahwa diduga kuat Tergugat, tidak secara sukarela mengganti seluruh kerugian Immateril maupun kerugian Materil yang dialami Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 nantinya, setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, maka patut bilamana Tergugat dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000.-(sepuluh juta

Hal. 11 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) kepada Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 untuk setiap hari keterlambatannya melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.

Berdasarkan atas segala uraian diatas,dengan kerendahan hati Penggugat - I,Penggugat -2 dan Penggugat -3,mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat,yang memeriksa dan mengadili perkara ini sudilah kiranya memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sita Jaminan (**Conservatoir Beslaag**) yang di letakkan oleh Jurusita Pengadilan Kelas I.A Makassar adalah Sah dan Berhaga.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat, yang tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3, kalau tanah dan rumah yang dijual kepada Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3, sedang berperkara di Pengadilan Negeri Kelas I.A Makassar baik sebelum dan setelah membeli tanah dan rumah tersebut maupun sebelum dan setelah membangun dan merenovasi rumah di lokasi Kompleks Perumahan Pesona Khayangan adalah perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan perbuatan Tergugat, yang sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2018 (selama 12 tahun), tidak pernah memenuhi fasilitas Listrik, Air PAM, Jalan Kompleks dan fasilitas umum lainnya untuk kepentingan Penggugat-1, Penggugat-2, dan Penggugat-3 di lokasi Kompleks Perumahan Pesona Khayangan adalah perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan PERJANJIAN JUAL BELI masing-masing:
  - 5.1. Perjanjian Jual Beli antara Penggugat-1 dengan Tergugat, tertanggal 18 April 2006.
  - 5.2. Perjanjian Jual Beli antara Penggugat-2 dengan Tergugat, tertanggal 19 April 2006.
  - 5.3. Perjanjian Jual Beli antara Penggugat-3 dengan Tergugat,tertanggal 18 Juli 2005.

**Adalah tidak memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPdata.**

6. Menyatakan PERJANJIAN JUAL BELI masing-masing:
  - 6.1. Perjanjian Jual Beli antara Tergugat dengan Penggugat-1, tertanggal 18 April 2006 adalah tidak sah dan batal demi hukum.
  - 6.2. Perjanjian Jual Beli antara Tergugat dengan Penggugat-2, tertanggal 19 April 2006 adalah tidak sah dan batal demi hukum.
  - 6.3. Perjanjian Jual Beli antara Tergugat dengan Penggugat-3, tertanggal 15 Juli 2005 adalah tidak sah dan batal demi hukum.

**Hal. 12 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**

#### Disclaimer

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



7. Menghukum Tergugat untuk seketika dan tanpa syarat, mengganti seluruh kerugian Immateril dan kerugian Materil sesuai harga pembangunan rumah dan harga tanah pada tahun 2018, baik kepada Penggugat-1, Penggugat-2 maupun kepada Penggugat-3 sebagai berikut :

**A. Penggugat-1:**

- a.1. Kerugian Immateril = Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah).-
- a.2. Kerugian Materil :
1. Harga Tanah @ Rp.3.000.000.- Per Meter X 330, 50 M<sup>2</sup> = Rp.991.500.000.- (sembilan ratus sembilan puluh satu juta lima ribu rupiah).-
  2. Harga Pembangunan Rumah sebesar Rp. 887.267.274.-(delapan ratus delapan puluh tujuh juta dua ratus enam puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh empat rupiah).

**Total kerugian Materil Penggugat-1** yaitu: Rp. 991.500.000.- (Harga Tanah) + Rp.887.267.274.- (Harga Pembangunan) = Rp. **1.878.767.274.-** (satu milyar delapan ratus tujuh puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh empat rupiah).-

**B. Penggugat-2:**

- b.1. Kerugian Immateril = Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah).-
- b.2. Kerugian Materil :
1. Harga Tanah @ Rp.3.000.000.- Per Meter X 140 M<sup>2</sup> = Rp.420.000.000.- (empat ratus dua puluh juta rupiah).-
  2. Harga Pembangunan Rumah sebesar Rp. 255.898.000.- (dua ratus lima puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah).

**Total kerugian materil Penggugat-2** yaitu: Rp. 420.000.000.- (Harga Tanah) + Rp.255.898.000.- (Harga Pembangunan) = Rp. **675.898.000.-** (enam ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah).-

**C. Penggugat-3:**

- c.1. Kerugian Immateril = Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah).-
- c.2. Kerugian Materil :
1. Harga Tanah @ Rp.3.000.000.- Per Meter X 140 M<sup>2</sup> = Rp.420.000.000.- (empat ratus dua puluh juta rupiah).-
  2. Harga Pembangunan Rumah sebesar **Rp. 270.478.000.-** (dua ratus tujuh puluh juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah).

**Hal. 13 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**





**Total kerugian materil Penggugat-3** yaitu : Rp.420.000.000.- (Harga Tanah) + Rp.270.478.000.- (Harga Pembangunan) = **Rp. 690.478.000.-** (enam ratus sembilan puluh juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah).-

8. Menghukum Tergugat, apabila tidak melaksanakan amar putusan pada angka 7. A, B dan C (Kerugian Immateril dan Kerugian Materil) untuk seketika dan tanpa syarat setelah putusan berkekuatan hukum tetap kepada Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3, maka tanah dan bangunan milik Tergugat di Jalan Veteran Selatan No.248-250 Makassar, dijual lelang dimuka umum, kemudian hasil penjualannya dibayarkan kepada Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 sebagai berikut :

A. Penggugat-1 yaitu: Rp.2.000.000.000.- (Kerugian Immateril) + Rp.1.878.767.274. (Kerugian Materil) = Rp.3.878.767.274.- (tiga milyar delapan ratus tujuh puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh empat rupiah).

B. Penggugat-2 yaitu: Rp. 1.000.000.000.- (Kerugian Immateril) + Rp. Rp. 675.898.000.- (Kerugian Materil) = Rp. 1. 675.898.000.- (satu milyar enam ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah).-

C. Penggugat-3 yaitu: Rp. 1.000.000.000.- (Kerugian Immateril) + Rp. 690.478.000.- (Kerugian Materil) = Rp. 1.690.478.000.- (satu milyar enam ratus sembilan puluh juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah).-

9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat-1, Penggugat-2 dan Penggugat-3 setiap hari, bilamana Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;  
Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan para Penggugat, Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban tertulis tertanggal 6 Nopember 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

**I. EKSEPSI**

1. Gugatan Penggugat tidak jelas dasar hukumnya (Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel) )

Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang di ajukan oleh Para Penggugat, sangat terang dan jelas Penggugat tidak menyebutkan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundangan mana yang menjadi dasar hukum

**Hal. 14 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam mengajukan permohonan-permohonan dalam Gugatannya, sehingga Tergugat dalam membaca dan menganalisa Gugatan menjadi rancu dan tidak terang terhadap permintaan-permintaan Para Penggugat.

Bahwa di dalam posita Gugatan Penggugat tidak jelas dasar-dasar hukumnya, dalam posita angka 3 halaman 2 Gugatan Penggugat mendalilkan "...Dimana saat itu. Tergugat telah menyiapkan PERJANJIAN JUAL BELI dengan klausul baku, dan Penggugat-1, Penggugat - II, dan Penggugat - III....", berdasarkan posita Gugatan tersebut telah terang dan jelas Penggugat-I, Penggugat - II, dan Penggugat - III (selanjutnya disebut "Para Penggugat") menjadikan Perjanjian Jual Beli tersebut ada lah sebagai dasar dari Para Penggugat dalam mengajukan Gugatan, akan tetapi Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum bukannya Wanprestasi, apabila dikaitkan dengan Perjanjian maka bentuk Gugatann adalah Gugatan Wanprestasi;

Dalam pokok Gugatan a quo adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi dalam seluruh posita Gugatan, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan bentuk-bentuk tindakan apa yang menyebabkan adanya perikatan perdata yang menimbulkan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana pendapat ahli Dr. Munir Fuady, SH., M.H., LL.M., dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer" terbitan PT. Citra Aditya Bakti, tahun 2010, pada halaman 10 sub bagian D, harus memenuhi hal sebagai berikut;

"... haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan.
- b. Perbuatan tersebut melawan Hukum.
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
- d. Adanya kerugian bagi korban.
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian."

Selain hal tersebut diatas, menurut pendapat ahli M. Yahya Harahap SH., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, pada halaman 449, terbitan tahun 2010, memaparkan sebagai berikut;

- a) Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil."

**Hal. 15 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**

#### Disclaimer

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





Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Perkara a quo untuk memutuskan menolak perkara dikarenakan Penggugat tidak mempunyai fundamentum petendi;

**2. Gugatan Para Penggugat Non Adimpleti Contrarius**

Bahwa Penggugat- III berdasarkan pencatatan pembukuan yang dimiliki oleh Tergugat, Penggugat - III belum melunasi pembayaran sebagaimana diatur didalam Perjanjian Jual Beli tertanggal 18 Juli 2005, termaktub pada pasal V yang berbunyi sebagai berikut;

“Bahwa selama harga jual-beli, yang menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua belum dilunasi maka:

**1. Pihak Pertama berhak atas kepemilikan rumah/ruko/rukan tersebut.”**

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka Penggugat- III, belum berhak memiliki tanah dan bangunan yang dianggap dimilikinya dikarenakan Pengugat - III sendiri belum melakukan kewajibannya yaitu melakukan pelunasan terhadap pembayaran tanah dan bangunan yang di perjual belikan;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas telah terpenuhi Eksepsi Non Adimpleti Contrarius dimana seseorang tidak berhak mengugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya;

3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas dan telah terpenuhinya unsur-unsur suatu Gugatan Obscur Libel dan Eksepsi Non Adimpleti Contrarius yang menyebabkan secara formalitas Gugatan ini tidak mempunyai konstruksi Gugatan yang sesuai dengan norma hukum acara pada Herzien Inlandsch Reglement yang menyebabkan Gugatan tidak jelas atau rancu, gelap dan tidak berdasar, apabila di kemudian hari Gugatan Penggugat dikabulkan maka akan menimbulkan ketidakpastian hukum. Maka sudah sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim Perkara a quo untuk menolak Gugatan ini setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima, agar tercipta kepastian hukum dan tegaknya hukum formil pada lembaga Peradilan Indonesia;

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa untuk menghindari pengulangan yang tidak perlu, maka Tergugat mohon agar seluruh dalil yang dikemukakan dalam Eksepsi diatas dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil yang dikemukakan dalam pokok perkara;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat yang disampaikan dalam surat Gugatannya, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa menanggapi posita gugatan angka 3, dan 4, antara para Penggugat dengan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Jual Beli;
  - a. Perjanjian Jual Beli tertanggal 18 April 2006, antara Tergugat dengan Penggugat-I, untuk unit type 45;
  - b. Perjanjian Jual Beli tertanggal 19 April 2006, antara Tergugat dengan Penggugat-II, untuk unit type 45;
  - c. Perjanjian Jual Beli tertanggal 18 Juli 2005, antara Tergugat dengan Penggugat-II, untuk unit type 45;

Adapun objek yang di perjanjikan didalam perjanjian tersebut adalah sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi di Pesona Khayangan (untuk selanjutnya disebut sebagai "Rumah")

Bahwa terkait dengan pernyataan klausul baku pada Perjanjian Jual Beli, Para Penggugat telah dibacakan isi dari Perjanjian Jual Beli tersebut kepada Para Penggugat oleh Tergugat, dan Tergugat pun tidak keberatan apabila klausul dari Perjanjian Jual Beli tersebut diganti atau diubah sesuai dengan kesepakatan bersama akan tetapi Para Penggugat setuju dengan isi dari klausul Perjanjian Jual Beli tersebut;

Bahwa pada setiap Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani oleh Para Penggugat terdapat ketentuan terkait dengan renovasi, adapun ketentuan tersebut termaktub pada pasal IV ayat 6, khusus penggugat III TERMAKTUB DALAM PASAL IV butir 5 sebagai berikut : Setiap pembangunan/renovasi harus mendapat surat izin tertulis dari pihak pertama"

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas yang telah disepakati oleh para pihak, Para Tergugat tanpa adanya pemberitahuan dan persetujuan tertulis dari Tergugat sebagai developer perumahan melakukan pembangunan dan renovasi sendiri sehingga tindakan Para Penggugat dalam melakukan renovasi dan pembangunan adalah tindakan yang melanggar ketentuan dari Perjanjian Jual Beli yang telah disepakati oleh Para Penggugat dan Tergugat; sehingga secara yuridis segala kerugian akibat renovasi tersebut harus ditanggung sendiri oleh para penggugat dan tidak dapat dibebankan kepada tergugat.

Bahwa selain dari pada itu rincian pembangunan atau renovasi yang diajukan oleh Para Penggugat sangat tidak berdasar, selain dikarenakan tidak mendapat izin dari Tergugat rincian tersebut dibuat sepihak oleh Para Tergugat

**Hal. 17 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan perhitungan sepihak dari Para Penggugat terlebih dilakukan penyesuaian dengan harga pada tahun 2018, penyesuaian tersebut tidak memiliki dasar yang kuat dikarenakan perhitungan tersebut dibuat sepihak oleh Para Penggugat;

Bahwa tindakan Penggugat dalam menentukan item - item pekerjaan dan harga secara sepihak dimana tanpa ada persetujuan dari Tergugat dapat diduga memiliki itikad buruk dikarenakan Para Penggugat ingin memanfaatkan situasi yang ada guna mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya;

Maka berdasarkan hal tersebut kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo untuk menjadikan pasal-pasal yang telah menjadi kesepakatan dan diatur di dalam Perjanjian Jual Beli menjadi dasar hukum yang mengikat dan menolak dalil posita Para Penggugat;

4. Bahwa sebagaimana telah kami jabarkan pada dalil Jawaban Gugatan angka 6, Perjanjian Jual Beli yang telah disepakati bersama antara Para Pengugat dan Tergugat adalah merupakan suatu perikatan perdata dalam bentuk Perjanjian sebagaimana diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai "KUHPer"). Pengaturan pada KUHPer diatur pada buku ke III mengenai Perikatan, berikut penegasan kembali dan penjabaran kami, sebagai berikut;

a. Bahwa PERJANJIAN JUAL BELI antara Penggugat dengan Tergugat diatur berdasarkan Pasal:

i. Pasal 1313 KUHPer sebagai berikut;

"Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih"

ii. Pasal 1320 KUHPer sebagai berikut;

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang."

iii. Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

"Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang"

Berdasarkan pasal di atas telah tegas dan terang bahwa Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani oleh Tergugat dan Para Penggugat mutlak, tidak

**Hal. 18 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbantahkan dan secara mutatis mutandis mengikat para pihak (Tergugat dan Para Penggugat);

- iv. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, No.568 K/Sip/1983 tanggal 12 September 1983, dengan kaidah hukum sebagai berikut;

"Perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai Undang-Undang" Berdasarkan Yurisprudensi di atas, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mempertegas bahwa Perjanjian (dalam hal ini Perjanjian Jual Beli) adalah Undang - Undang bagi pihak yang menandatangani;

Berdasarkan pasal-pasal di atas yang menjadi dasar hukum Perjanjian Jual Beli, maka P Perjanjian Jual Beli telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku dikarenakan telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHP), sehingga Perjanjian Jual Beli menurut asasnya berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (dalam hal ini para Penggugat dan Tergugat ), dan tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang;

- b. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas PERJANJIAN JUAL BELI yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, maka PERJANJIAN JUAL BELI menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang menyepakatinya berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUHP, yang berbunyi sebagai berikut;

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik"

Berikut penjabaran terkait dengan pasal 1338 KUHP;

- i. Berlakunya sebagai Undang-undang

Perjanjian berlaku sebagai undang-undang (dalam hal ini PERJANJIAN JUAL BELI ) bagi pihak-pihak artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya (dalam hal ini Penggugat dan Tergugat ). Penggugat dan Tergugat harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang;

- ii. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak

Karena perjanjian itu adalah persetujuan kedua belah pihak (dalam hal ini Penggugat dan Tergugat ), maka jika akan ditarik kembali atau dibatalkan

**Hal. 19 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah wajar jika disetujui oleh kedua belah pihak pula, hal tersebut berdasarkan

kepada pasal 1338 ayat 2 KUHPerdara;

iii. Konsensualisme

Perjanjian terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, maka sejak Penggugat dan Tergugat menandatangani tanda jadi sampai dengan PERJANJIAN JUAL BELI hal tersebut merupakan rangkaian peristiwa hukum yang mengikat bagi para pihak yang menyepakatinya;

iv. Pelaksanaan dengan itikad baik

Yang dimaksud dengan itikad baik (te goeder trouw/ in good faith) dalam pasal 1338 KUHPer adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

c. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI No.791K/SIP/1972 dengan kaidah hukum sebagai berikut:

"Pasal 1338 BW masih tetap dalam hukum perjanjian, oleh sebab itu sesuai dengan pertimbangan PT pihak-pihak harus mentaati apa yang telah mereka setuju dan yang telah dikukuhkan dalam akta otentik tersebut, uang paksa (Dwangsom) tidak berlaku"

Berdasarkan penjelasan dan dasar hukum yang telah kami jabarkan di atas maka kami mohon Yang Mulia Majelis Hakim Perkara a quo untuk menjadikan Perjanjian Jual Beli sebagai dasar hukum perikatan dan kesepakatan antara Para Penggugat dan Tergugat (sebagaimana telah kami ungkapkan pada dalil angka 6 Jawaban Gugatan), sehingga ketentuan-ketentuan yang mengatur di dalamnya mengikat bagi para pihak (dalam hal ini Para Penggugat dan Tergugat);

8. Bahwa menanggapi posita Gugatan angka 5 dan 6, yang pada intinya menyampaikan bahwa tidak terdapat pengerjaan fasilitas umum dan fasilitas pendukung Rumah, dan adanya Gugatan dari pihak ketiga terhadap lahan adalah suatu bentuk itikad buruk, adalah suatu dalil yang sesat dan delusional, dikarenakan posita - posita tersebut tidak memiliki dasar hukum yang sah, adapun penjabaran dan fakta hukumnya adalah sebagai berikut;

a. Bahwa Para Penggugat membeli Rumah berdasarkan Perjanjian Jual Beli pada periode tahun 2005 dan tahun 2006, dan Gugatan pihak ketiga terhadap lahan baru didaftar pada tanggal 7 Agustus 2006 dengan nomor

**Hal. 20 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

register 165/PDT.G/2006/PN.Mks, sehingga Tergugat sendiri tidak mengetahui bahwa tanah yang dibangun dan dikelola Tergugat memiliki

masalah hukum pada saat dibeli, apalagi tergugat juga adalah pembeli dari pihak lain sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku yang didasarkan surat rincik bahkan sebahagian telah bersertifikat, sehingga Tergugat tidak memiliki niatan untuk beritikad tidak baik;

b. Bahwa tidak dibangunnya fasilitas umum dan fasilitas pendukung Rumah dikarenakan adanya Gugatan dari pihak ketiga, sehingga secara yuridis segala aktifitas berkaitan dengan tanah tersebut harus dihentikan seluruhnya dan hal mana telah diberitahukan secara lisan kepada para konsumen sebagai bentuk itikad baik;

c. Bahwa setelah adanya gugatan yang diajukan pihak ketiga sebagaimana yang diuraikan pada poin a di atas tergugat telah memberitahukan kepada para penggugat dengan maksud untuk mengembalikan uang yang telah disetorkan kepada tergugat berdasarkan perjanjian jual beli atau merelokasi ke perumahan lain yang dimiliki tergugat akan tetapi para penggugat menolaknya.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Perkara a quo untuk mengabaikan dan tidak mempertimbangkan dalil posita angka 5 dan 6;

9. Bahwa menanggapi posita Gugatan angka 7,8,9 dan 10 yang pada intinya Para Penggugat menyatakan penggantian tidak masuk diakal, adanya itikad buruk, adalah suatu dalil yang sesat dan delusional, dikarenakan posita-posita tersebut tidak memiliki dasar hukum yang sah, adapun penjabaran dan fakta hukumnya adalah sebagai berikut;

a. Bahwa pada posita angka 7 Para Penggugat sendiri mengakui telah melakukan pertemuan dengan pihak Tergugat sebagai pengembang (Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 858 K/Sip/1971 tanggal 27 Oktober 1971, dengan kaidah hukum "Dengan adanya pengakuan tegas, maka Penggugat tidak perlu membuktikan lagi dalilnya"), maka telah terbukti dalam fakta persidangan Tergugat mempunyai itikad baik untuk melakukan penggantian dan mencari solusi bagi Para Penggugat akibat adanya Gugatan dari pihak ketiga, adapun penggantian sesuai dengan Perjanjian Jual Beli adalah suatu hal yang berdasar hukum, dikarenakan berdasarkan Perjanjian Jual Beli yang telah disepakati jumlah uang tersebut adalah uang yang telah diserahkan

**Hal. 21 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat, dan dengan dilanggar nya pasal V ayat 6 (sebagaimana dijabarkan pada dalil jawaban angka 6) Para Penggugat sendiri lah yang melanggar ketentuan tersebut sehingga kerugian diakibatkan oleh Para Penggugat sendiri; harus ditanggung oleh para penggugat sendiri dan secara yuridis tidak dapat dibebankan kepada tergugat.

- b. Bahwa pada posita angka 8, Para Penggugat tanpa dasar menyatakan Perjanjian Jual Beli tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur di dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, akan tetapi Para Penggugat sendiri tidak menjelaskan secara definitif syarat yang mana dilanggar dan korelasi tindakan hukum apa yang Tergugat lakukan sehingga dapat dinyatakan tidak sah, adanya Gugatan dari pihak ketiga adalah sesuatu hal yang tidak dapat dilarang oleh Tergugat, dan Tergugat telah memberitahukan secara lisan kepada Para Penggugat;
- c. Bahwa sebagai fakta pembanding bagi Yang Mulia Majelis Hakim Perkara a quo, Tergugat telah melakukan penggantian kepada konsumen Drs.Abd. Jawad sejumlah uang pengganti sebesar Rp.150.050.000,-, dan relokasi rumah bagi konsumen atas nama Mulyono , hal tersebut membuktikan bahwa konsumen lainnya menerima penggantian yang sesuai dengan Perjanjian Jual Beli yang telah disepakatinya;
- d. Bahwa selain hal tersebut Tergugat telah menyerahkan terimakan Rumah kepada Penggugat - I dan Penggugat - II sehingga tanggung jawab Tergugat terbatas kepada Rumah yang telah diserahkan terimakan;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Perkara a quo untuk mengabaikan dan tidak mempertimbangkan dalil posita angka 7,8, 9 dan 10;

10. Bahwa menanggapi posita Gugatan angka 11, yang pada intinya meminta Yang Mulia Majelis Hakim Perkara a quo untuk melakukan Sita Jaminan Umum, tanah dan bangunan yang terletak pada alamat Jalan Veteran Selatan No.248-250 Makassar adalah merupakan suatu tempat bagi para karyawan Tegugat untuk melakukan pekerjaan, mengonsep perumahan, tempat memantau pelaksanaan proyek, mengatur keuangan, dan tempat bernaung bagi para pekerja lapangan bila telah selesai melakukan kerjanya di proyek, hal-hal tersebut adalah bagian dari produksi Tergugat sehingga tanah dan bangunan tersebut adalah merupakan bagian produksi utama bagi Tergugat, maka berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tgl. 19-1-1957 No. 206 K/Sip/1955 tidak dapat dibenarkan, sebagai berikut:

**Hal. 22 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**





"Berdasarkan Pasal 197 ayat (8) H.I.R., penyitaan conservatoir tidak diperkenankan atas alat-alat yang diperlukan oleh tersita untuk melakukan perusahaannya. Dan orang yang mohon dan mendapatkan izin sita conservatoir yang membiarkan disitanya alat yang diperlukan untuk menjalankan perusahaan, dapat dianggap telah berbuat melawan hukum."

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Perkara a quo untuk mengabaikan dan tidak mempertimbangkan dalil posita 11;

11. Bahwa menanggapi posita Gugatan angka 12, yang pada intinya meminta Yang Mulia Majelis Hakim Perkara a quo untuk melakukan meletakkan dwangsom, hal tersebut bertentangan dengan kaidah hukum yang diatur dalam Yurisprudensi MARI Nomor 791K/SIP/1972 dengan kaidah hukum sebagai berikut:

"Pasal 1338 BW masih tetap dalam hukum perjanjian, oleh sebab itu sesuai dengan pertimbangan PT pihak-pihak harus mentaati apa yang telah mereka setujui dan yang telah dikukuhkan dalam akta otentik tersebut, uang paksa (Dwangsom) tidak berlaku"

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Perkara a quo untuk mengabaikan dan tidak mempertimbangkan dalil posita 12;

12. Bahwa berdasarkan penjabaran fakta-fakta hukum dan dasar-dasar hukum di atas, maka telah terang dan jelas Tergugat adalah pihak yang terbukti mempunyai itikad baik, namun diduga telah dimanfaatkan situasi nya oleh Penggugat untuk memperoleh keuntungan yang sebanyak-banyaknya oleh Penggugat;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Perkara a quo berkenan memutuskan :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur ( obscur libel );
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Onvantkelijke verklaard );
3. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Hal. 23 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**



Atau,

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat / Para Terbanding tersebut, Pengadilan Negeri Makassar telah menjatuhkan putusan tanggal 27 Juni 2019 Nomor 272 /Pdt G/2018/PN Mks yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak memberitahukan kepada Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III bahwa tanah yang dibangun menjadi Perum Pesona Kayangan oleh Tergugat dan di jual kepada Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dimana tanah tersebut dalam status sengketa atau menjadi obyek perkara di Pengadilan Negeri Makassar kelas I A Khusus adalah perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan perjanjian jual beli antara :
  - Penggugat I dengan Tergugat tertanggal 18 April 2006.
  - Penggugat II dengan Tergugat tertanggal 19 April 2006.
  - Penggugat III dengan Tergugat tertanggal 18 Juli 2005.Adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
4. Menghukum kepada Tergugat untuk tanpa syarat dan seketika mengganti kerugian material kepada :
  - Penggugat I sebesar Rp. 1.878.767.274,
  - Penggugat II sebesar Rp. 675.898.000,
  - Penggugat III sebesar Rp 690.478.000,
5. Menghukum kepada Tergugat apabila tidak melaksanakan amar putusan ini setelah berkekuatan hukum yang tetap untuk melelang aset Tergugat di muka umum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I sebesar Rp. 1.878.767.274, -,Penggugat II sebesar Rp.675.898.000 dan Penggugat III sebesar Rp 690.478.000.
6. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini diperkirakan sebesar Rp. 1.366.000,- (satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah).
7. Menolak Gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya.

**Hal. 24 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Permohonan Banding Nomor 272/Pdt.G/2018/PN.Mks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar yang menyatakan bahwa pada tanggal 08 Agustus 2019 Pembanding / Tergugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Makassar tanggal 27 Juni 2019 Nomor 272/Pdt G/2018/PN Mks untuk diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah pemberitahuan pernyataan banding Nomor 272/Pdt.G/2018/PN.Mks yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar yang menyatakan bahwa pada tanggal 23 September 2019 permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan saksama kepada pihak Para Terbanding / Para Penggugat melalui Kuasanya Muh.Iqbal,SH,MH;

Menimbang, bahwa Pembanding / Tergugat telah mengajukan memori banding tanggal 30 Agustus 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 30 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa dari Risalah pemberitahuan dan penyerahan memori banding, Nomor 272/Pdt.G/2018/PN.Mks yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar yang menyatakan bahwa pada tanggal 23 September 2019 memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan saksama kepada pihak Para Terbanding / ParaPenggugat melalui Kuasanya Muh.Iqbal,SH,MH;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding/Tergugat, Pihak Para Terbanding / Para Penggugat telah mengajukan kontra memori bandingnya tanggal 4 Oktober 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 4 Oktober 2019

Menimbang, bahwa dari Risalah pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding, Nomor 272/Pdt.G/2018/PN.Mks yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar yang menyatakan bahwa pada tanggal 9 Oktober 2019 kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan saksama kepada pihak Pembanding / Tergugat melalui Kuasanya H.Syamsul Kamar;

Menimbang, bahwa dari Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage), Nomor 272/Pdt.G/2018/PN.Mks yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar yang menyatakan bahwa pada tanggal 23 September 2019 telah memberi kesempatan kepada pihak Para Terbanding / Para Penggugat melalui Kuasanya Muhammad Iqbal,SH,MH, untuk mempelajari berkas perkaranya;

**Hal. 25 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**



Menimbang, bahwa dari Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 272/Pdt.G/2018/PN.Mks yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar, telah memberi kesempatan kepada pihak Terbanding /Penggugat melalui Kuasanya H.Syamsul Kamar pada tanggal 17 Oktober 2019 untuk mempelajari berkas perkara;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding/Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

Keberatan Pertama

Dalam Eksepsi :

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (ObscuurLibel), dimana posita gugatan Penggugat tidak jelas dasar hukumnya, dalam posita Penggugat menjadikan perjanjian jual beli sebagai dasar gugatannya tetapi gugatan yang diajukan adalah perbuatan melawan hukum;
- Bahwa Penggugat III tidak mempunyai kapasitas atau tidak berhak mengajukan gugatan karena belum melunasi pembayarannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Jual Beli tertanggal 18 Juli 2005 (Eksepsi Non Adimpleti Contarus);

Keberatan Kedua

- Bahwa Pembanding / Tergugat baru mengetahui adanya perkara perdata pada tanggal 7 Agustus 2006 setelah adanya gugatan di Pengadilan Negeri Makassar sedangkan Para Penggugat membeli rumah berdasarkan perjanjian Jual Beli pada tahun 2005;
- Bahwa oleh Para Penggugat tanpa memberitahukan dan persetujuan dari Tergugat sebagai developer telah melakukan renovasi sendiri sehingga tindakan Para Penggugat dalam merenovasi dan pembangunan adalah tindakan yang melanggar ketentuan Perjanjian Jual Beli yang telah disepakati;
- Bahwa Para Penggugat mempunyai itikad tidak baik yakni melakukan perhitungan sendiri/ sepihak mengenai rincian biaya pembangunan dan renovasi terlebih dilakukan penyesuaian dengan harga tahun 2018;

**Hal. 26 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**



Keberatan Ketiga

Bahwa Majelis Hakim telah mengabaikan fakta persidangan yakni :

1. bahwa Para Penggugat membeli rumah berdasarkan perjanjian jual beli periode tahun 2005 dan tahun 2006 dan adanya gugatan pihak ketiga didaftar pada tanggal 7 Agustus 2006, register perkara Nomor 165/Pdt.G/2006/PN Mks dan Tergugat tidak mengetahui kalau tanah yang dibangun dan dikelola Tergugat bermasalah sehingga Tergugat tidak mempunyai niat untuk beritikad tidak baik;
2. bahwa Para Penggugat mengakui telah melakukan pertemuan dengan Tergugat sebagai pengembang dan hal ini membuktikan itikad baik Tergugat dengan hendak memberi penggantian sesuai perjanjian jual beli dan mencari solusi bagi Para Penggugat dengan adanya gugatan pihak ketiga tersebut, dan Para Penggugatlah yang melanggar pasal V ayat 6, sehingga kerugian Para Penggugat adalah akibat dari Para Penggugat sendiri;
3. bahwa Para Penggugat tanpa dasar menyatakan perjanjian jual beli tidak memnuhi syarat ketentuan pasal 1320 KUHPer, tetapi tidak dijelaskan syarat mana yang dilanggar dan korelasi tindakan hukum apa yang Tergugat lakukan sehingga dapat dinyatakan tidak sah, adanya gugatan pihak ketiga adalah sesuatu yang tidak dapat dilarang oleh Tergugat dan Tergugat secara lisan telah memberitahu kepada Para Penggugat;
4. Bahwa terhadap konsumen yang lain Tergugat telah memberikan ganti rugi sebesar Rp.150.050.000,00 dan relokasi rumah bagi Mulyono, sebagai bukti konsumen lainnya menerima penggantian yang sesuai dengan perjanjian jual beli yang telah disepakati;

Berdasarkan keberatan tersebut mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Makassar melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

Dalam Eksepsi

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat / Pemohon Banding secara keseluruhan;
- Menyatakan gugatan Penggugat / Termohon Banding tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menerima permohonan banding dari Tergugat / Pemohon Banding secara keseluruhan;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 272/Pdt.G/2018/PN Mks tanggal 18 Juni 2018;

**Hal. 27 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan;

4. Menghukum Penggugat / Termohon Banding membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas memori banding Pembanding / Tergugat tersebut Para Terbanding / Para Penggugat telah mengajukan kontra memorinya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding / Tergugat telah keliru tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dengan berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat / Para Terbanding tidak jelas dasar hukumnya ( gugatan Penggugat tidak jelas / obscur libel);
- Bahwa Pembanding / Tergugat telah keliru menyatakan bahwa judex facti telah salah menerapkan dan melanggar hukum yang berlaku, terkait perjanjian jual beli antara Para Terbanding / Para Penggugat dengan Pembanding / Tergugat, dimana obyek jual beli berupa tanah dan rumah di Komplek Perumahan Pesona Khayangan yang dijual oleh Pembanding / Tergugat telah terjadi sengketa di Pengadilan Negeri Makassar, oleh karenanya Perjanjian Jual Beli tersebut dilandasi dengan itikad tidak baik dan melawan hukum sehingga tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPer akibatnya Perjanjian Jual Beli tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum;
- Bahwa Pembanding / Tergugat telah keliru menyatakan bahwa judex facti telah mengabaikan fakta persidangan justru Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan seluruh bukti-bukti baik bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh Para Terbanding / Para Penggugat dan Pembanding / Tergugat

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon kiranya Majelis Hakim Banding memutuskan sebagai berikut :

1. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 272/Pdt.G/2018/ PN Mks tanggal 27 Juni 2019;
2. Menghukum Pembanding / Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan;;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 27 Juni 2019 Nomor : 272/Pdt.G/2018/ PN Mks dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan saksama surat Memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding / Tergugat tanggal 30 Agustus 2019 dan surat Kontra memori banding yang

**Hal. 28 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Para Terbanding / Para Penggugat, tanggal 04 Oktober 2019  
maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Eksepsi pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari Pembanding / Tergugat, sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

### Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa mengenai keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding / Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan mempelajari berkas perkara secara cermat dan saksama mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding ada fakta-fakta yang tidak dibantah kebenarannya oleh kedua belah pihak berperkara, yang dapat dijadikan sebagai pertimbangan hukum dalam perkara ini sebagai berikut :

- Bahwa Para Terbanding / Para Penggugat telah mengadakan perjanjian jual beli tanah dan rumah dengan Pembanding / Tergugat di Komplek Perumahan Pesona Khayangan;
- Bahwa perjanjian jual beli tanah dan rumah tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat I pada tanggal 18 April 2006 , Penggugat II pada tanggal 19 April 2006.dan Penggugat III pada tanggal 18 Juli 2005;
- Bahwa Tergugat digugat pihak ketiga di Pengadilan Negeri Makassar, atas tanah yang dikelola oleh Pembanding / Tergugat tersebut dan atas gugatan tersebut telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang pada pokoknya bahwa tanah tersebut bukan milik Pembanding / Tergugat;
- Bahwa pada tanggal 07 Mei 2018 atas rumah yang dibeli dan sudah ditempati oleh Para Terbanding / Para Penggugat telah di eksekusi oleh Pengadilan Negeri Makassar dengan cara merobohkan bangunan-bangunan tersebut hingga rata dengan tanah;
- Bahwa Para Terbanding / Para Penggugat telah merenovasi rumah-rumah tersebut;

Menimbang, bahwa akibat dari eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Makassar tersebut Para Penggugat / Para Terbanding mengalami

**Hal. 29 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian dan apakah kerugian tersebut sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemanding / Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat / Para Terbanding telah mengajukan bukti surat diantaranya P1- 2 sampai dengan P1-39, P II-2 sampai dengan P II-10, PIII-2 sampai dengan PIII-10 dan P I,II,III-1

sampai dengan P I,II,III-8 dan 5 (lima) orang saksi serta seorang saksi ahli;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatannya Para Penggugat / Para Terbanding tersebut Pemanding / Tergugat telah mengajukan bukti surat diantaranya bukti T - 1 sampai dengan T-5;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P I,II,III-5 ,Pemanding / Tergugat telah digugat oleh Drs.Adriansyah dan Drs.H.Alimuiddin Baso,MS dengan demikian sejak saat itu yakni dengan didaftarkan gugatan ke Pengadilan Negeri Makassar tanggal 25 Mei 2005, register perkara Nomor 114/Pdt.G/2005/PN Mks tersebut Pemanding / Tergugat sudah mengetahui kalau tanah yang dikelolanya dan dijual menjadi Komplek Perumahan Pesona Khayangan sudah bersengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P I-1, P II-1 dan bukti P III-1 bahwa penandatanganan Perjanjian Jual Beli rumah dan tanah antara Para Terbanding / Para Penggugat dengan Pemanding / Tergugat tersebut sudah ada sengketa di Pengadilan Negeri Makassar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P1-35, P II-2 sampai dengan P II-8, PIII-2 sampai dengan PIII-6 bahwa Para Terbanding / Para Penggugat telah melakukan pembayaran atas tanah dan rumah yang di belinya di Komplek Perumahan Pesona Khayangan kepada dan telah diterima Pemanding / Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Pemanding / Tergugat yang sudah mengetahui kalau tanah yang dijadikan Komplek Perumahan Pesona Khayangan bersengketa di Pengadilan Negeri Makassar tidak menjualnya, membuat perjanjian jual beli bahkan menerima pembayaran dari para konsumen diantaranya Para Terbanding / Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pemanding / Tergugat dari aw al sudah tidak beritikad baik dan melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan

**Hal. 30 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 27 Juni 2019 Nomor : 272/Pdt.G/2018/ PN Mks, memori banding Terbanding / Tergugat maupun Kontra Memori dari Para Terbanding / Para Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dengan tambahan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas sehingga putusan Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 27 Juni 2019 Nomor : 272/Pdt.G/2018/ PN Mks dapat dipertahankan dalam pengadilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa Pembanding /Tergugat dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebagaimana dalam amar putusan;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berangkutan, khususnya Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta RBg;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat;  
Dalam Eksepsi
- Menolak Eksepsi dari Terbanding / Tergugat seluruhnya;  
Dalam Pokok Perkara
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 27 Juni 2019 Nomor : 272/Pdt.G/2018/ PN Mks yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding / Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang ditingkat banding sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar, pada hari Kamis tanggal 19 Desember 2019 oleh kami Ketut Manika,SH,MH, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Makassar selaku Ketua Majelis dengan Dr.H. Yahya Syam,SH,MH, dan Sri Herawati,SH,MH,, masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Plh.Ketua Pengadilan Tinggi Makassar, tanggal 20 November 2019 No. 402/PDT/2019/PT MKS untuk

**Hal. 31 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Andi Munarty,SH,MH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi

tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara beserta kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota:

T.T.D.

Dr.H. Yahya Syam,SH,MH

T.T.D.

Sri Herawati,SH,MH

Hakim Ketua,

T.T.D.

Ketut Manika,SH,MH

Panitera Pengganti,

T.T.D

Andi Munarty,SH,MH,

## BIAYA PERKARA

- |                |               |
|----------------|---------------|
| 1. Materai     | Rp. 6.000.-   |
| 2. Redaksi     | Rp. 10.000.-  |
| 3. Pemberkasan | Rp. 139.000.- |

Jumlah

Rp. 150.000.- (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Salinan putusan sesuai aslinya  
Panitera Pengadilan Tinggi Makassar

DARNO,S.H.,M.H.

NIP: 19580817 198012 1 001

Hal. 32 dari 32 Halaman, Putusan Nomor: 402/PDT/2019/PT MKS