



PUTUSAN
Nomor 175 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **PT. ASEAN MAKMUR LANGGENG**, berkedudukan dahulu di Batam, sekarang tidak diketahui di wilayah hukum Republik Indonesia;
2. **HALIM SUSANTO**, baik pribadi maupun atas nama Direktur Utama PT. AML (PT. Asean Makmur Langgeng), bertempat tinggal di Jalan Dr. Cipto Nomor 168 RT. 01 RW. 02, Kelurahan Karang Tampil, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Dedi Suwasono, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor pada Law Office DEDI SUWASONO & PARTNERS beralamat di Jalan Kimar I Nomor 236 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2015; Para Pemohon Peninjauan kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, III/Terbanding I, III;

L a w a n

ELLI TOLOS, bertempat tinggal di Jalan H.R Subrantas Nomor 33, KM.II, Panam, RT. 03 RW. 01, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru bertindak untuk diri sendiri selaku ahli waris almarhum Sidi Tolos dan almarhumah Ny. Hj. Janewar, sekaligus untuk dan atas nama penerima Kuasa berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 dan Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 dari:

1. JANIAR;
2. JAMINAR;
3. H. SYARIFUDIN;
4. MASRI;
5. NY. NURHAYATI;
6. NY. MURNIATI, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Arbakmis Lamid, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat,

Halaman 1 dari 42 Hal. Put. Nomor 175 PK/Pdt/2016



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

berkantor di Jalan Keliling/Gunung Gayo Nomor 5, RT. 04, RW. 08, Kelurahan Tangkerang Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 November 2015;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/
Penggugat/Pembanding;

D a n

1. **T. ADI SAPUTRA**, baik pribadi maupun untuk atas nama PT. AML (Asean Makmur Langgeng), bertempat tinggal di Jalan Tuanku Tambusai Blok C.2 Nomor 1 Komplek Peninsula, Kota Pekanbaru;
2. **ARIANI THERESIANA, S.H.**, baik pribadi maupun selaku Komisariss PT. AML (PT. Asean Makmur Langgeng), dahulu bertempat tinggal di Batam Bengkong Permai RT. 02 RW.02, Kelurahan Bengkong Laut, Kecamatan Bengkong, sekarang tidak diketahui lagi di dalam wilayah hukum Republik Indonesia;
3. **Notaris RETNO WIDAYATI, S.H.**, (selaku PPAT), berkantor di Jalan Dr. Sutomo Nomor 14 A, Pekanbaru;
4. **EDISON**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Swadaya I RT. 07 RW. 01, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, sekarang tidak diketahui lagi di dalam wilayah hukum Republik Indonesia;
5. **MEIDINEL, ST.**, bertempat tinggal di Perum GRB Blok AE-05, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru;
6. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PEKANBARU**, berkedudukan di Jalan Pepaya Nomor 47, Pekanbaru,
7. **CAMAT TAMPAN** selaku PPAT, berkedudukan di Jalan HR. Subrantas Panam Pekanbaru;
8. **LURAH TUAH KARYA KECAMATAN TAMPAN**, berkedudukan di Jalan Budi Daya Panam Pekanbaru;
9. **KETUA RUKUN WARGA 01 KELURAHAN TUAH KARYA KECAMATAN TAMPAN**, berkedudukan di Jalan Cipta Karya Gg. Sejahtera Nomor 23 C, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru;

Halaman 2 dari 42 Hal. Put. Nomor 175 PK/Pdt/2016



10.KETUA RUKUN TETANGGA 01 RW 01, KELURAHAN

TUAH KARYA KECAMATAN TAMPAN, bertempat tinggal di Jalan Cipta Karya Gg. Hidayah Nomor 91 Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampar, Kota Pekanbaru;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II, IV, Para Turut Tergugat/ Terbanding II, IV, Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Tergugat I,III /Terbanding I, III telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 896 K/Pdt/2014 tanggal 3 September 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II, IV, Para Turut Tergugat/ Terbanding II, IV, Para Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat baik pribadi maupun selaku kuasa dari 7 (tujuh) bersaudara (1) Mash (2) H.Syarifudin (3) Murniati (4) Janiar (5) Nurhayati (6) Jaminar dan (7) Elli Tolos (yang masih hidup) adalah ahli waris dari Alm.Sidi Tolos meninggal pada tanggal 12 Juni 1998 dan Almh. Hj.Janewar yang meninggal tanggal 27 Desember 2010, yang memiliki/mewarisi sebidang tanah yang tersisa/tertinggal seluas \pm 4 hektar (satu hamparan) yang terletak di kawasan RT.07 RW.01 Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampar, Kota Pekanbaru, yang tercantum di dalam surat:
 - 1.1. Akta Jual Beli Nomor 57/PPAT/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas \pm 16.900 meter a/n Tolos;
 - 1.2. Surat Keterangan Nomor 83/SK-036/XI/95 tanggal 12 November 1995 seluas \pm 81.312 meter a/n Tolos;
 - 1.3. Surat Keterangan Nomor 63/KT/I/1994 seluas \pm 28.000 meter a/n Janewar;
 - 1.4. Surat Keterangan Nomor 80/KT-DSB/XI/95 tanggal 1 November 1995 seluas \pm 40.500 meter a/n Janewar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.5. Surat Keterangan Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas \pm 4.950 meter a/n Sidi Tolos;
- 1.6. Surat Keterangan Hibah Nomor 364/KT.D36A//96 tanggal 10 Mei 1996 seluas \pm 2010 meter a/n Nurhayati;
- 1.7. Surat Keterangan Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Murniati;
- 1.8. Surat Keterangan Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Masri;
2. Bahwa pada tanggal 7 Juni 2007 telah terjadi kesepakatan antara Tergugat II selaku Direktur Utama Tergugat I sebagai pengembang (developer) dengan (1) Hj.Janewar (semasa hidup) (2) Janiar (3) Nurhayati (4) Elli Tolos, selaku pemilik tanah, untuk membangun perumahan type 45, di atas tanah Penggugat, yang mempertemukan Penggugat dengan Tergugat II selaku Direktur Utama Tergugat I, adalah Turut Tergugat II dan III, maka dibuatlah Surat Perjanjian bagi hasil dalam pembangunan rumah, yang didaftarkan pada Turut Tergugat I Nomor 105/LG/2007 tanggal 7 Juni 2007;
3. Bahwa berhubung oleh karena tidak seluruh ahli waris diikutsertakan di dalam surat perjanjian tersebut di atas, dan mereka berada di Jakarta, maka seluruh ahli waris sepakat memberikan kuasa kepada Hj. Janewar (ibu kandung) semasa hidup dan kepada Elli Tolos (Penggugat), yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, maka terbitlah:
 - 3.1. Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007;
 - 3.2. Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007;
4. Bahwa dengan terbit Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni dan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007, maka surat perjanjian bagi hasil dalam pembangunan rumah Nomor 105/LG/2007 tanggal 07 Juni 2007, tidak dipergunakan oleh Tergugat II selaku Direktur Utama Tergugat I sebagaimana mestinya;
5. Bahwa dengan adanya Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni dan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007, maka Tergugat II baik pribadi maupun selaku Direktur Utama Tergugat I, mempertemukan Hj. Janewar (semasa hidup) dan Penggugat dengan Tergugat III selaku Direktur Utama Tergugat I dan Tergugat IV selaku Komisaris Utama Tergugat I dan hasil pertemuan tersebut sepakat untuk membuat Surat Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, tidak jauh berbeda

Halaman 4 dari 42 Hal. Put. Nomor 175 PK/Pdt/2016

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

dengan isi Surat Perjanjian bagi hasil dalam pembangunan rumah Nomor 105/LG/2007 tanggal 7 Juni 2007;

6. Bahwa terhitung semenjak ditandatangani surat perjanjian kerja sama Nomor 06 tanggal 1 Juni 2007, antara Penggugat dengan Hj. Janewar (semasa hidup) dengan Tergugat III selaku Direktur Utama Tergugat I dan Tergugat IV selaku Komisaris Utama Tergugat I, maka masing-masing telah memenuhi kewajiban;

Kewajiban Penggugat di antaranya:

Telah menyerahkan seluruh surat-surat asli tanah kepada Tergugat III selaku Direktur Utama Tergugat I dan Tergugat IV selaku Komisaris Utama Tergugat I melalui Turut Tergugat I, dengan perantara Turut Tergugat III, sesuai dengan bukti tanda terima surat tanggal 13 Agustus 2007, berupa:

1. AJB Nomor 57/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas \pm 16.900 meter a/n Tolos;
2. SK Nomor 83/SK-036/XI/95 seluas \pm 81.312 meter a/n Tolos;
3. SK Nomor 63/KT/I/1994 seluas \pm 28.000 meter a/n Janewar;
4. SK Nomor 80/KT-DSB/XI/95 seluas \pm 40.500 meter a/n Janewar;
5. SK Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas \pm 4950 meter a/n Sidi Tolos;
6. SK Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas \pm 2.010 meter a/n Nurhayati;
7. SK Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Murniati;
8. SK Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Mash;

Kewajiban Tergugat III selaku Direktur Utama Tergugat I dan Tergugat IV selaku Komisaris Utama Tergugat I, di antaranya:

Menyerahkan uang kepada Penggugat sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dari Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) yang dijanjikan;

7. Bahwa seluruh surat-surat tanah Penggugat tersebut telah dibaliknamakan oleh Turut Tergugat I Turut Tergugat VIII, VII, VI, V kepada nama Tergugat III selaku Direktur Utama Tergugat I, dan bahkan surat-surat sudah diblokir pada Turut Tergugat IV, sesuai dengan surat tanggal 26 Maret 2008 dan surat tanggal 25 April 2008 Nomor 200/788/IV/2008;
8. Bahwa pada tahun 2008, berhubung oleh karena Tergugat I, II, III, IV tidak ada tanda-tanda akan melaksanakan pembangunan perumahan di atas tanah tersebut, maka ada sebagian ahli waris dahulu pernah mengajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan perbuatan melawan hukum, yaitu:

1) Mash (2) Azwar (3) Asril (4) Syarifudin (5) Murniati (6) Janiar (7) Nurhayati (8) Jaminar dan (9) Elli Tolos/Penggugat dan Hj.Janewar (semasa ia hidup) ikut digugat/sebagai Tergugat II dan I dengan pokok gugatan PMH (perbuatan melawan hukum) terhadap prosedur pembuatan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007;

8.1. Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 54/Pdt-G/2008/PN.Pbr tanggal 2 Februari 2009, amarnya berbunyi:

Mengadili

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari pada Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian;
 2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
 3. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Kerja Sama Akta Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III dengan segala akibat hukumnya;
 4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp491.000,00 (empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
 5. Menolak gugatan Para Tergugat untuk selain dan selebihnya;
- 8.2. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 94/Pdt/2009/PTR tanggal 19 November 2009, amarnya berbunyi:

Mengadili

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding I/Tergugat III Halim Susanto dan Pembanding II/Tergugat IV Indah Retno, SH.;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 2 Februari 2009 Nomor 54/Pdt-G/2008/PN.Pbr antara Mash dan kawan-kawan sebagai Penggugat melawan Janewar dan kawan-kawan sebagai Tergugat;

Mengadili sendiri

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya;

Halaman 6 dari 42 Hal. Put. Nomor 175 PK/Pdt/2016

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

- Menghukum Para Terbanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp11.000,00;

8.3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor 333 K/Pdt/2011 tanggal 23 Mei 2011, amarnya berbunyi:

Mengadili

- Menolak Permohonan Kasasi dari Mash, Azwar, Asri, Syarifudin, Murniati, Janiar, Nurhayati dan Jaminar tersebut;

Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan pasti;

9. Bahwa Pasal 8 Akta Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 tentang Perjanjian Kerja Sama antara Penggugat dengan Tergugat I, III dan IV tentang jangka waktu pembangunan disebutkan:

1. Jangka waktu pembangunan rumah dalam waktu 4 (empat) tahun;
2. Apabila sampai dengan 4 (empat) tahun, Pihak Kedua tidak melaksanakan pembangunan rumah milik Pihak Pertama, Pihak Kedua diberi toleransi waktu selama 2 (dua) bulan;
3. Apabila setelah lewat 2 (dua) bulan masa toleransi Pihak Kedua belum juga dapat menyelesaikan pembangunan rumah milik Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dikenakan sanksi berupa denda sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari sampai dengan sepanjang-panjangnya 3 (tiga) bulan;
4. Apabila setelah lewat 3 (tiga) bulan Pihak Kedua tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya tersebut di atas, maka Pihak Kedua harus menyerahkan kembali tanah tersebut kepada Pihak Pertama agar Pihak Pertama dapat menyerahkan tanah tersebut kepada pihak lain;
5. Dalam hal terjadi seperti tersebut di atas, maka harga bangunan akan ditaksasi oleh suveyor dan 50% (lima puluh persen) dari nilai bangunan tersebut akan dikembalikan kepada Pihak Kedua dengan syarat kewajiban penyelesaian pembangunan untuk Pihak Pertama telah dikompensasikan terlebih dahulu;

10. Bahwa apabila dihitung semenjak ditanda tangani Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, dihubungkan dengan Pasal 8 ayat 1 s/d 4, maka ditemukan fakta hukum:

- a. Perjanjian Kerja Sama ditandatangani tanggal 1 Juli 2007 tenggang waktu pembangunan 4 (empat) tahun, sehingga perjanjian wajib berakhir 1 Juli 2011;

Halaman 7 dari 42 Hal. Put. Nomor 175 PK/Pdt/2016



- b. Waktu toleransi 2 (dua) bulan (Pasal 8 ayat 2) jatuh tempo menjadi 1 November 2011;
- c. Apabila waktu toleransi Pihak Kedua tetap tidak menyelesaikan pembangunan rumah milik Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dikenakan sanksi berupa denda sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per-hari sampai dengan sepanjang-panjangnya 3 (tiga) bulan yaitu \pm (Rp100.000,00 x 30 x 3 = Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah) (Pasal 8 ayat 3);
- d. Setelah diberikan denda tersebut, maka sesuai Pasal 8 ayat 4, tanah diserahkan kembali kepada Pihak Pertama;

Dengan demikian jangka waktu berakhir Perjanjian Kerja Sama antara Penggugat dengan Tergugat III selaku Direktur Utama Tergugat I dan Tergugat IV selaku Komisaris Utama Tergugat I adalah tanggal 1 November 2011, telah lewat waktu hingga gugatan didaftarkan \pm 5 bulan;

- 11. Bahwa meskipun telah berakhir, akan tetapi Tergugat III selaku Direktur Utama Tergugat I dan Tergugat IV selaku Komisaris Utama Tergugat I, tidak ada upaya untuk menemui Penggugat apakah Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 perlu direvisi/diaddendum, tidak ada sama sekali dan tetap membiarkan/menelantarkan masalah alias tidak memenuhi kewajiban yaitu melakukan pembangunan rumah di atas tanah Penggugat. Dengan demikian perbuatan Para Tergugat tersebut jelas telah *wanprestasi* dan Perjanjian tersebut batal demi hukum dengan segala akibat dan resiko hukumnya;
- 12. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan perkara ini secara kekeluargaan, yaitu dengan mengundang Para Tergugat pada Jumat 30 Maret 2012, guna membicarakan secara musyawarah dan kekeluargaan, akan tetapi Tergugat hanya mengutus Turut Tergugat III dan berjanji akan menindaklanjuti hasil pertemuan tanggal 30 Maret 2012, paling lambat tanggal 9 April 2012, akan tetapi hingga gugatan didaftarkan tidak ada sama sekali, dengan demikian jelas perbuatan Para Tergugat benar-benar telah *wanprestasi*;
- 13. Bahwa oleh karena Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 01 Juli 2007 batal demi hukum, maka uang *down payment/DP*, yang pernah Penggugat terima sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah), maka uang tersebut akan Penggugat titipkan (konsignasi) di Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekanbaru, guna mengembalikan uang tersebut kepada Tergugat I, III dan IV;

14. Bahwa mengingat Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 batal demi hukum, dan uang konsignasi telah kembali kepada Tergugat I, III dan IV, maka seluruh objek perkara tanah yang bersih/tersisa \pm 4 hektar, seperti yang tercantum dalam surat:
 1. AJB Nomor 57/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas \pm 16.900 meter a/n Tolos;
 2. SK Nomor 83/SK-036/XI/95 seluas \pm 81.312 meter a/n Tolos;
 3. SK Nomor 63/KT/I/1994 seluas \pm 28.000 meter a/n Janewar;
 4. SK Nomor 80/KT-DSB/XI/95 seluas \pm 40.500 meter a/n Janewar;
 5. SK Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas \pm 4950 meter a/n Sidi Tolos;
 6. SK Hibah Nomor 364/KT.D36A/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas \pm 2.010 meter a/n Nurhayati;
 7. SK Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Murniati;
 8. SK Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Masri; Telah menjadi hak milik Penggugat kembali seperti keadaan semula, dan menghukum Tergugat I, II, III, IV, V maupun Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII ataupun siapa saja untuk menyerahkan seluruh tanah baik fisik maupun surat-suratnya kepada Penggugat;
15. Bahwa berhubung oleh karena Surat Perjanjian Kerja Sama dibuat di hadapan Turut Tergugat I dan bahkan yang mengurus balik nama surat tersebut dititipkan kepada Turut Tergugat I, maka beralasan hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk menghukum Turut Tergugat I untuk mengembalikan seluruh surat-surat milik Penggugat, untuk diserahkan kepada Penggugat, tanpa persetujuan Tergugat I, II, III, IV maupun Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII;
16. Bahwa mengingat seluruh surat-surat tanah Penggugat sudah beralih nama menjadi nama-nama Tergugat III selaku Direktur Utama Tergugat I, dan Tergugat IV selaku Komisaris Utama Tergugat I, maka cukup beralasan hukum untuk diletakkan Sita Jaminan terhadap seluruh surat-surat tersebut yang pada saat ini berada dibawah kuasanya/pengurusan Turut Tergugat I, karena sangat dikhawatirkan akan diambil alih oleh para Tergugat dan Para Turut Tergugat, dalam rangka mendapatkan bukti-bukti surat asli milik Penggugat;

Halaman 9 dari 42 Hal. Put. Nomor 175 PK/Pdt/2016

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)



17. Bahwa untuk menjaga kekhawatiran, Tergugat tidak akan melaksanakan isi putusan perkara ini secara baik dan sempurna nantinya, maka sudah seharusnya kepada Tergugat I, III, IV dan V secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap 1 (satu) hari keterlambatan pemenuhan isi putusan perkara ini;
18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat cukup beralasan dan berdasarkan hukum, dan guna menghindari kerugian lebih besar, maka Penggugat mohon agar Pengadilan dapat menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) walupun Tergugat melakukan upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi dan PK nantinya;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, III dan IV telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menyatakan surat perjanjian bagi hasil dalam pembangunan rumah Nomor 105/LG/2007 tanggal 7 Juni 2007 adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga berupa:
 - Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007;
 - Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007;
5. Menyatakan akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 telah berakhir/lewat waktu dan batal demi hukum;
6. Menyatakan penitipan uang konsignasi dari Penggugat pada Pengadilan Negeri Pekanbaru sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) adalah sah dan berharga sebagai pengembalian uang *down payment*/uang muka yang pernah diberikan oleh Tergugat III, I, IV;
7. Menyatakan sebidang tanah seluas \pm 4 hektar (satu hamparan) yang terletak di kawasan RT.07 RW 01 Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan, kota Pekanbaru terdiri dari 8 (delapan) buah surat:
 1. AJB Nomor 57/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas \pm 16.900 meter a/n Tolos;
 2. SK Nomor 83/SK-036/XI/95 seluas \pm 81.312 meter a/n Tolos;
 3. SK Nomor 63/KT/I/1994 seluas \pm 28.000 meter a/n Janewar;
 4. SK Nomor 80/KT-DSB/XI/95 seluas \pm 40.500 meter a/n Janewar;
 5. SK Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas \pm 4950 meter a/n Sidi Tolos;



6. SK Hibah Nomor 364/KT.D36A/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas \pm 2.010 meter a/n Nurhayati;
7. SK Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Murniati;
8. SK Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Masri; Adalah sudah kembali menjadi hak milik Penggugat selaku ahli waris Alm. Sidi Tolos dan Alm. Hj. Janewar tanpa terkecuali dari pihak manapun;
8. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V maupun Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII atau siapa saja orang lain yang diberi kuasa untuk segera mengembalikan surat-surat tanah Penggugat berupa:
 1. AJB Nomor 57/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas \pm 16.900 meter a/n Tolos;
 2. SK Nomor 83/SK-036/XI/95 seluas \pm 81.312 meter a/n Tolos;
 3. SK Nomor 63/KT/I/1994 seluas \pm 28.000 meter a/n Janewar;
 4. SK Nomor 80/KT-DSB/XI/95 seluas \pm 40.500 meter a/n Janewar;
 5. SK Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas \pm 4950 meter a/n Sidi Tolos;
 6. SK Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas \pm 2.010 meter a/n Nurhayati;
 7. SK Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Murniati;
 8. SK Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Mash; Kepada Penggugat dalam keadaan utuh seperti semula tanpa ada hak/tanggungan dari pihak lain;
9. Menghukum Turut Tergugat I dalam jabatannya untuk menyerahkan kembali surat-surat tanah yang pernah Penggugat titipkan kepadanya berupa:
 1. AJB Nomor 57/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas \pm 16.900 meter a/n Tolos;
 2. SK Nomor 83/SK-036/XI/95 seluas \pm 81.312 meter a/n Tolos;
 3. SK Nomor 63/KT/I/1994 seluas \pm 28.000 meter a/n Janewar;
 4. SK Nomor 80/KT-DSB/XI/95 seluas \pm 40.500 meter a/n Janewar;
 5. SK Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas \pm 4950 meter a/n Sidi Tolos;
 6. SK Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas 1 2.010 meter a/n Nurhayati;
 7. SK Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Murniati;



8. SK Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Mash;
Kepada Penggugat dalam keadaan utuh seperti semula tanpa ada hak tanggungan dari pihak lain;
10. Menghukum Tergugat I, II, III, IV untuk membayar biaya sanksi keterlambatan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari selama 3 (tiga) bulan berturut-turut Pasal 8 ayat 3 = \pm Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah);
11. Menghukum Tergugat I, II, III, IV untuk membayar uang *dwangsom* sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung semenjak ingkrah putusan sampai eksekusi dilaksanakan serta *verzet*;
12. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun Tergugat dan Turut Tergugat menempuh upaya hukum banding dan kasasi;
13. Menyatakan Sita Jaminan adalah sah dan berharga;
14. Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Subsida:

Jika Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Gugatan Penggugat salah sasaran;

Bahwa jika dicermati isi gugatan Penggugat dalam perkara ini khususnya dalam posita gugatan tidak ditemukan uraian kejadian-kejadian ataupun peristiwa hukum yang bersifat melawan hukum ataupun *wanprestasi* yang dilakukan oleh turut Tergugat IV dalam perkara *a quo* yang berakibat timbulnya kerugian yang dialami oleh Penggugat, pada hal dalam perkara gugat menggugat di pengadilan, dimana isi gugatan harus diuraikan dan dirumuskan dengan cermat, jelas tentang kejadian-kejadian maupun peristiwa-peristiwa hukum, dan dari kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa hukum tersebut ternyata ada pihak yang dirugikan, maka pihak yang dirugikan tersebut baru dapat melakukan gugatan dan sekaligus mengajukan tuntutan atas kerugian yang dialami. Dengan demikian oleh karena dalam perkara *a quo* dimana Turut Tergugat IV sebagai pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan surat keputusan menerbitkan Sertipikat atas tanah, dan dalam perkara ini tidak ada diuraikan dalam gugatan mengenai surat keputusan penerbitan sertipikat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV yang mendatangkan kerugian bagi pihak Penggugat, sehingga tidak beralasan hukum Penggugat menarik pihak Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV dalam perkara a *quo* atau gugatan Penggugat salah sasaran, dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan putusan Nomor 39/Pdt.G/2012/PN.PBR tanggal 24 Oktober 2012 yang amarnya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat IV;

B. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp3.094.000,00 (tiga juta sembilan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan putusan Nomor 36/PDT/2013/PTR tanggal 3 Juni 2013 adalah sebagai berikut:

- Menerima permintaan banding dari Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 39/Pdt.G/2012/PN.PBR tanggal 24 Oktober 2012 dalam pokok perkara, yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 39/Pdt.G/2012/PN.PBR tanggal 24 Oktober 2012;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat I, III, IV/Terbanding I, III, IV telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Bagi Hasil dalam Pembangunan Rumah Nomor 105/LG/2007 tanggal 7 Juni 2007 adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga berupa:
 - Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007;
5. Menyatakan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 telah berakhir/ lewat waktu dan batal demi hukum;

Halaman 13 dari 42 Hal. Put. Nomor 175 PK/Pdt/2016

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

6. Menyatakan sebidang tanah seluas + 4 hektar (satu hamparan) yang terletak di kawasan RT.07 RW.01 Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru terdiri dari 8 (delapan) buah surat:
 1. AJB Nomor 57/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas + 16.900 meter a/n Tolos;
 2. SK Nomor 83/SK-036/XI/95 seluas 81.312 meter a/n.Tolos;
 3. SK Nomor 63/KT/I/1994 seluas + 28.000 meter a/n Janewar;
 4. SK Nomor 80/KT-DSB/XI/95 seluas + 40.500 meter a/n Janewar;
 5. SK Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas + 4.950 meter a/n Sidi Tolos;
 6. SK Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas + 2.010 meter a/n Nurhayati;
 7. SK Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas + 1.800 meter a/n Murniati;
 8. SK Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas + 1.800 meter a/n Mash; Adalah sudah kembali menjadi hak milik Penggugat selaku ahli waris alm. Sidi Tolos dan almh. Hj, Janewar tanpa terkecuali dari pihak manapun;
7. Menghukum Tergugat I, II, III,IV, V/Terbanding I ,II, III, IV, V maupun Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII/Turut Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII atau siapa saja orang lain yang diberi kuasa untuk segera mengembalikan surat-surat tanah Penggugat/Pembanding berupa:
 1. AJB Nomor 57/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas \pm 16.900 meter a/n Tolos;
 2. SK Nomor 83/SK-036/XI/95 seluas 81.312 meter a/n.Tolos;
 3. SK Nomor 63/KT/I/1994 seluas \pm 28.000 meter a/n Janewar;
 4. SK Nomor 80/KT-DSB/XI/95 seluas \pm 40.500 meter a/n Janewar;
 5. SK Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas \pm 4.950 meter a/n Sidi Tolos;
 6. SK Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas \pm 2.010 meter a/n Nurhayati;
 7. SK Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Murniati;
 8. SK Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Masri. Kepada Penggugat/Pembanding dalam keadaan utuh seperti semula tanpa ada hak tanggungan dari pihak lain;

Halaman 14 dari 42 Hal. Put. Nomor 175 PK/Pdt/2016

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)



8. Menghukum Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dalam jabatannya untuk menyerahkan kembali surat-surat tanah yang pernah Penggugat/Pembanding titipkan kepadanya berupa:
 1. AJB Nomor 57/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas \pm 16.900 meter a/n Tolos;
 2. SK Nomor 83/SK-036/XI/95 seluas 81.312 meter a/n.Tolos;
 3. SK Nomor 63/KT/I/1994 seluas \pm 28.000 meter a/n Janewar;
 4. SK Nomor 80/KT-DSB/XI/95 seluas \pm 40.500 meter a/n Janewar;
 5. SK Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas \pm 4.950 meter a/n Sidi Tolos;
 6. SK Hibah Nomor 364/KT.D36A/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas \pm 2.010 meter a/n Nurhayati;
 7. SK Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Murniati.
 8. SK Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Masri. Kepada Penggugat/Pembanding dalam keadaan utuh seperti semula tanpa ada hak tanggungan dari pihak lain;
9. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selebihnya;
10. Menghukum Tergugat I, II, III, IV/Terbanding I, II, III, IV, Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII/Turut Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 896 K/Pdt/2014 tanggal 3 September 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **PT. ASEAN MAKMUR LANGGENG** dan 2. **HALIM SUSANTO** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, III/Terbanding I, III untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 896 K/Pdt/2014 tanggal 3 September 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, III/Para Terbanding I, III pada tanggal 6 Juli 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat I, III/Terbanding I, III dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2015 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 19 Oktober 2015 sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 39/Pdt.G/2012/PN.Pbr. *juncto* Nomor 36/PDT/2013/PTR *juncto* Nomor 896 K/Pdt/2014 yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat I, III/Para Terbanding I, III tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 9 November 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 23 November 2015;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat I, III/Para Terbanding I, III dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

A. ALASAN PERTAMA.

Kekhilafan atau kekeliruan mengenai tidak terpenuhinya ketentuan pasal 123 HIR atas surat kuasa khusus Termohon Peninjauan Kembali untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*.

1. Bahwa dalam perkara *a quo* baik *Judex Facti* maupun *Judex Juris* telah secara nyata khilaf atau keliru mempertimbangkan mengenai "Surat Kuasa Khusus" Termohon Peninjauan Kembali (dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat). Bahwa kekhilafan atau kekeliruan nyata mana adalah sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusan Nomor 36/Pdt/2013/PTR., tanggal 03 Juni 2013 Halaman 7 Alinea Ke-2 sampai dengan Alinea Ke-6, Halaman 11 Alinea Ke-2, dan Halaman 12 Alinea Ke-2, yang kemudian dikuatkan oleh *Judex Juris* dalam Putusan Nomor 896 K/PDT/2014 tanggal 03 September 2014, yang telah mempertimbangkan sebagai berikut ini:

Halaman 7 Alinea Ke-2 sampai dengan Alinea Ke-6:

Menimbang, bahwa Surat Kuasa tersebut Elli Tolos Binti Sidi Tolos bertindak untuk diri sendiri selaku ahli waris Alm. Sidi Tolos dan Almarh. Hj. Jaminar sekaligus untuk dan atas nama penerima kuasa berdasarkan

Halaman 16 dari 42 Hal. Put. Nomor 175 PK/Pdt/2016



surat kuasa menjual Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 dari 1. Janiar, 2. Jaminar, 3. H. Syarifudin, 4. Masri, 5. Ny. Nurhayati, 6. Ny. Murniati memberi kuasa kepada H. Arbakmis Lamid, S.H., M.H.;

Menimbang, bahwa Elli Tolos Binti Sidi Tolos memberi kuasa kepada H. Arbakmis Lamid, S.H., M.H selain bertindak untuk diri sendiri dan juga atas nama ahli waris berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor 87 dan Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 masing-masing tanggal 20 Juni 2007;

Menimbang, bahwa akta Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 adalah Akta Kuasa Menjual dari ahli waris Sidi Tolos kepada Ny. Hj. Jaminar (almarhumah) dan Elli Tolos (Bukti P.6);

Menimbang, bahwa akta Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 Pernyataan dan Kuasa dari ahli waris Sidi Tolos kepada Hj. Jaminar (almarhumah) dan Elli Tolos (Bukti P.7);

Menimbang, bahwa namun dalam akta Nomor 87 dan Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 tersebut tidak menyebutkan untuk mengajukan gugatan perkara *a quo*, tetapi di dalam posita dan petitum gugatan objek yang digugat oleh Elli Tolos adalah untuk kepentingan ahli waris dan kembali menjadi harta boudel warisan yang ditinggalkan oleh almarhum Sidi Tolos dan almarhumah Hj. Jaminar, bukan untuk kepentingan pribadi dari Elli Tolos sendiri, menurut Pengadilan Tinggi surat kuasa Nomor 20/AL-Advokat/II-2912 tanggal 17 Februari 2012 dibenarkan menurut Hukum Acara Perdata sesuai Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 439 K/SIP/1960 tanggal 8 Januari 1969 dan Nomor 1030 K/Sip/1971 tanggal 8 April 1972 yang telah menjadi Yurisprudensi tetap. Dan untuk adanya kepastian hukum bagi para pihak dalam perkara *a quo* serta dengan mengingat Pasal 2 ayat (4) UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yaitu Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan maka menurut Pengadilan Tinggi atas dasar Surat Kuasa tersebut Elli Tolos dapat mengajukan gugatan perkara *a quo*;

Halaman 11 Alinea Ke-2 :

Menimbang, bahwa dari bukti P.6/T.1 Pengadilan Tinggi membaca dengan cermat isi surat kuasa menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 tersebut adalah antara Ahli Waris Sidi Tolos sebagai Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa, serta isinya tidak tercantum_sama sekali dengan pihak Tergugat I, II, III, dan IV/Terbanding I, II, III, IV selain itu menurut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas menyangkut dengan surat kuasa ini adalah merupakan dasar Elli Tolos mengajukan gugatan, oleh karena itu terhadap akta kuasa menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 tetap sah dan berharga, karena itu atas tuntutan Penggugat/Pembanding ditolak;

Halaman 12 Alinea Ke-2 :

Menimbang, bahwa petitum noomr 7 dan nomor 8, menurut Pengadilan Tinggi dikabulkan dengan alasan tanah perkara adalah milik Para Penggugat/Para Pembanding sebagai harta boedel warisannya, maka surat-surat yang berkaitan dengan tanah tersebut yang berada pada Tergugat I, II, III, IV, V, Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII maupun siapa saja orang lain, supaya mengembalikan kepada Penggugat dalam keadaan utuh seperti semula tanpa ada hak tanggungan dari pihak lain;

2. Bahwa apabila pertimbangan *Judex Facti* dan *Judex Juris* tersebut dalam Posita Angka 1 di atas, dihubungkan dengan :

- Posita Angka 1 Surat Gugatan Termohon Peninjauan Kembali;
- Petitum Angka 6, 7, dan 8 Gugatan Termohon Peninjauan Kembali;
- Diktum Putusan perkara *a quo*;
- Bukti P-5.1 berupa foto copy Akta Jual Beli Nomor 57/PPAT/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas \pm 16.900 meter a/n Tolos;
- Bukti P-5.2 berupa foto copy Surat Keterangan Nomor 83/SK-036/XI/95 tanggal 12 November 1995 seluas \pm 81.312 meter a/n Tolos; dan
- Bukti P-5.3 berupa foto copy Surat Keterangan Nomor 80/KT-DSB/XI/95 seluas \pm 40.500 meter a/n Janewar;

Sebagaimana termuat dan tertulis dalam Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 896 K/PDT/2014 tanggal 03 September 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 36/Pdt/2013/PTR., tanggal 03 Juni 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 39/Pdt.G/2012/PN.Pbr., tanggal 24 Oktober 2012, maka telah terang dan jelas bahwa yang menjadi objek sengketa adalah beberapa bidang tanah tersebut dalam:

- 1.1. Akta Jual Beli Nomor 57/PPAT/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas \pm 16.900 meter a/n Tolos;
- 1.2. Surat Keterangan Nomor 83/SK-036/XI/95 tanggal 12 November

Halaman 18 dari 42 Hal. Put. Nomor 175 PK/Pdt/2016

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)



- 1995 seluas ± 81.312 meter a/n Tolos;
- 1.3. Surat Keterangan Nomor 63/KT/I/1994 seluas ± 28.000 meter a/n Janewar;
 - 1.4. Surat Keterangan Nomor 80/KT-DSB/XI/95 tanggal 1 November 1995 seluas ± 40.500 meter a/n Janewar;
 - 1.5. Surat Keterangan Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas ± 4.950 meter a/n Sidi Tolos;
 - 1.6. Surat Keterangan Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas ± 2.010 meter a/n Nurhayati;
 - 1.7. Surat Keterangan Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas ± 1.800 meter a/n Murniati;
 - 1.8. Surat Keterangan Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas ± 1.800 meter a/n Masri;
3. Bahwa dari penjelasan tersebut dalam Posita Angka 2 di atas, maka objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah terdiri dari beberapa bidang tanah yang dibedakan menjadi 2 kategori yaitu :
- 3.1. Kategori Pertama adalah beberapa bidang tanah yang termasuk sebagai “Boedel Waris” Ahli Waris alm. Sidi Tolos dan Almh. Ny. Hj. Janewar, yang terdiri dari:
- a. Sebidang tanah yang berasal dari Akta Jual Beli Nomor 57/PPAT/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas ± 16.900 meter a/n Tolos;
 - b. Sebidang tanah yang berasal dari Surat Keterangan Nomor 83/SK-036/XI/95 tanggal 12 November 1995 seluas ± 81.312 meter a/n Tolos;
 - c. Sebidang tanah yang berasal dari Surat Keterangan Nomor 63/KT/I/1994 seluas ± 28.000 meter a/n Janewar;
 - d. Sebidang tanah yang berasal dari Surat Keterangan Nomor 80/KT-DSB/XI/95 tanggal 1 November 1995 seluas ± 40.500 meter a/n Janewar;
 - e. Sebidang tanah yang berasal dari Surat Keterangan Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas ± 4.950 meter a/n Sidi Tolos;
- 3.2. Kategori Kedua adalah beberapa bidang tanah yang dimiliki secara individual atau perorangan oleh para pihak yang terdiri dari :
- a. Sebidang tanah yang berasal dari Surat Keterangan Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas ± 2.010 meter A/N NURHAYATI;



- b. Sebidang tanah yang berasal dari Surat Keterangan Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Murniati;
 - c. Sebidang tanah yang berasal dari Surat Keterangan Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas \pm 1.800 meter a/n Masri;
 4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut dalam Posita Angka 3 di atas, maka Termohon Peninjauan Kembali hanya dapat bertindak untuk mempertahankan kepentingan "Boedel Waris" terbatas terhadap 5 (lima) bidang tanah sebagaimana tersebut dalam Posita Angka 3.1. di atas, sedangkan untuk 3 (tiga) bidang tanah sebagaimana tersebut dalam Posita Angka 3.2. di atas, hanya dapat diajukan gugatan oleh pihak yang tersebut dan tertulis dalam Surat Keterangan Hibah yaitu Nurhayati, Murniati, dan Masri. Dengan kata lain Termohon Peninjauan Kembali tidak dapat bertindak selaku Penggugat mewakili kepentingan hukum Nurhayati, Murniati, dan Masri untuk 3 (tiga) bidang tanah sebagaimana tersebut dalam Posita Angka 3.2. di atas. Apalagi dalam perkara *a quo* Termohon Peninjauan Kembali bertindak hanya berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 dan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007, yang notabene bukan merupakan Surat Kuasa Khusus untuk mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri;
 5. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* dan *Judex Juris* yang memperbolehkan penggunaan Surat Kuasa Menjual untuk mewakili kepentingan hukum Nurhayati, Murniati, dan Masri dalam perkara *a quo*, telah nyata dan terang bertentangan dengan ketentuan hukum sebagai berikut:
 - 5.1. Pasal 123 ayat (1) *juncto* Pasal 118 ayat (1) HIR, yang selengkapnyanya berbunyi:
 - Pasal 123 ayat (1) HIR:

Bilamana dikehendaki, kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakannya untuk melakukan itu dengan surat kuasa istimewa, kecuali kalau yang memberi kuasa itu sendiri hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditandatanganinya dan dimasukkan menurut ayat pertama Pasal 118 atau jika gugatan dilakukan dengan lisan menurut Pasal 120, maka dalam hal terakhir ini, yang demikian itu harus disebutkan dalam catatan yang dibuat surat gugat ini;
 - Pasal 118 ayat (1) HIR:



Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.

5.2. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung (MA) sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 531 K/Sip/1973 tanggal 25 Juli 1974, yang abstraknya menyatakan:
Surat kuasa untuk menjaga, mengurus harta benda yang bergerak dan tidak bergerak, tanah-tanah, rumah-rumah, utang, dan semua kepentingan seseorang, adalah suatu surat kuasa umum yang bagaimanapun juga tidak dapat dianggap sebagai suatu surat kuasa khusus untuk beperkara di depan Pengadilan;
Sumber : Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, Halaman 307;
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 116 K/Sip/1973 tanggal 16 September 1975, yang abstraknya menyatakan:
Surat kuasa yang isinya: "Dengan ini kami memberi kuasa kepada Abdul Salam ... guna mengurus kepentingan kami untuk mengajukan gugatan, bukti-bukti serta saksi-saksi di Pengadilan Negeri di Gresik," adalah bukan surat kuasa khusus dan surat gugatan yang ditandatangani dan diajukan oleh kuasa berdasarkan surat kuasa tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;
Sumber : Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, Halaman 295;
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 551 K/Sip/1974 tanggal 10 Juli 1975, yang abstraknya menyatakan:
Karena surat kuasa penggugat dalam konvensi tidak memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, sehingga formalitas dalam mengajukan gugatan tidak dipenuhi, dengan sendirinya gugatan rekonvensi dari tergugat untuk seluruhnya tidak perlu dipertimbangkan dan harus pula dinyatakan tidak dapat diterima.
Sumber : Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, Halaman 294;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 561 K/Sip/1974 tanggal 05 Mei 1977, yang abstraknya menyatakan:

Dalam suatu surat kuasa untuk mengajukan permohonan kasasi dalam perkara perdata, seorang Wakil harus secara khusus dikuasakan untuk melakukan pekerjaan itu (Pasal 113 ayat 1 Undang-Undang Mahkamah Agung Indonesia);

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 770 K/Sip/1975 tanggal 18 April 1978, yang abstraknya menyatakan:

Keberatan Penggugat dalam kasasi dalam memori kasasinya tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum oleh karena surat kuasa memang umum, sebab tidak disahkan siapa yang akan digugat, lagi pula karena sudah lama, yaitu tahun 1941 yang dalam sidang tidak pernah dicocokkan lagi apakah pemberian kuasa masih lengkap;

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 24 K/Sip/1967 tanggal 18 Februari 1967, yang abstraknya menyatakan:

Permohonan kasasi yang diajukan oleh seorang kuasa, yang di dalam surat kuasanya tidak disebutkan secara khusus bahwa ia dikuasakan untuk mengajukan kasasi, tidak dapat diterima.

Sumber : Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, Halaman 363;

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 24 K/Sip/1967 tanggal 18 Februari 1967, yang abstraknya menyatakan:

Surat kuasa: yang tidak dengan tegas menyebutkan pemberian kuasa untuk naik banding (i. c. hanya dipakai perkataan-perkataan "menolak segala rupa putusan") tidak dapat diterima untuk mengajukan permohonan banding;

Sumber : Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, Halaman 353;

5.3. Angka 1 huruf a SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994:

Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:

Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya;

Halaman 22 dari 42 Hal. Put. Nomor 175 PK/Pdt/2016

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)



6. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut dalam Posita Angka 5 di atas, maka bentuk Surat Kuasa Khusus untuk berperkara di Badan-Badan Peradilan harus memenuhi syarat kumulatif surat kuasa khusus yang telah ditentukan sebagai berikut:
 - Menyebut dengan jelas dan spesifik bertindak selaku pihak di Lembaga Peradilan;
 - Menyebut kompetensi relatif Lembaga Peradilan;
 - Menyebut identitas dan kedudukan para pihak dalam perkara di Lembaga Peradilan; dan
 - Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek sengketa yang diperkarakan di Lembaga Peradilan;
7. Bahwa oleh karena yang menjadi dasar hukum Termohon Peninjauan Kembali untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* adalah Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 dan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007, maka jelas dan terang bahwa Termohon Peninjauan Kembali tidak mempunyai "*Legal Standing* atau *Persona Standi In Judicio*" untuk mengajukan gugatan terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang merupakan satu kesatuan dari objek sengketa dalam perkara *a quo*, masing-masing atas nama Nurhayati, Murniati, dan Masri sebagaimana tersebut dalam Posita Angka 3.2;
8. Bahwa berdasarkan seluruh rangkaian uraian dan penjelasan Pemohon Peninjauan Kembali di atas, jelas dan terang bahwa *Judex Facti* dan *Judex Juris* telah secara nyata khilaf atau keliru mempertimbangkan mengenai "Surat Kuasa Khusus" Termohon Peninjauan Kembali. Bahwa terpenuhinya syarat Surat Kuasa Khusus secara kumulatif dalam setiap perkara perdata di Lembaga Peradilan adalah merupakan bagian dari "*due process of law*" (Hukum Acara Perdata) yang mempunyai fungsi untuk mengatur tegaknya hukum materiil (Hukum Perdata). Oleh karena begitu pentingnya syarat terpenuhinya "*due process of law*" tersebut, maka telah diberikan pengaturan dan penegasannya dalam berbagai ketentuan hukum baik Undang-Undang, SEMA, maupun Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung (MA);
9. Bahwa dengan demikian berdasarkan argumentasi hukum tersebut di atas, dapat diberikan kesimpulan secara hukum bahwa dalil-dalil Pemohon Peninjauan Kembali sangat layak dan patut untuk dikabulkan oleh Hakim Agung dalam perkara *a quo*;

B. ALASAN KEDUA



Kekhilafan atau kekeliruan mengenai jangka waktu berakhirnya perjanjian, *wanprestasi*, dan pernyataan lalai;

1. Bahwa dalam perkara *a quo* baik *Judex Facti* maupun *Judex Juris* telah secara nyata khilaf atau keliru mempertimbangkan mengenai “jangka waktu berakhirnya perjanjian, *wanprestasi*, dan pernyataan lalai” dalam perkara *a quo*. Bahwa kekhilafan atau kekeliruan nyata mana adalah sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusan Nomor 36/Pdt/2013/PTR., tanggal 03 Juni 2013 Halaman 9 sampai dengan Halaman 10, yang kemudian dikuatkan oleh *Judex Juris* dalam Putusan Nomor 896 K/PDT/2014 tanggal 03 September 2014, yang telah mempertimbangkan sebagai berikut ini:

Menurut Pengadilan Tinggi oleh karena Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 333 K/Pdt/2011 telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap bagi Tergugat III (Halim Susanto) sejak tanggal 20 Desember 2011, maka sejak saat itu Tergugat I, III, IV/Terbanding I, III dan IV seharusnya memenuhi Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan sehingga oleh Para Penggugat/Pembanding mengajukan gugatan perkara *a quo* yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 17 April 2012 (lihat gugatan Penggugat point 12 halaman 7 dan jawaban Tergugat I, III, dan IV point 11 halaman 4);

Bahwa dengan demikian menurut Pengadilan Tinggi sejak tanggal 20 Desember 2011 Tergugat I, III, dan IV/Terbanding I, III, dan IV telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*), karena tidak memenuhi Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Indah Retno Widayati, S.H. (Turut Tergugat I);

2. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dalam Posita Angka 1 di atas, terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata sebagai berikut:

2.1. Mengenai *Wanprestasi*;

- 2.1.1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 (vide Bukti P-2 dan Bukti T-III), para pihak dalam perjanjian *a quo* yaitu Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali, telah menentukan secara tegas dan jelas mengenai batasan *wanprestasi* Pemohon Peninjauan Kembali selaku Pihak Kedua sebagai berikut :

Pasal 13.

Halaman 24 dari 42 Hal. Put. Nomor 175 PK/Pdt/2016



WANPRESTASI

Wanprestasi terhadap Pihak Pertama dan atau terhadap Bank apabila Pihak Kedua dalam jangka waktu yang telah ditentukan seperti yang dimaksud dalam Pasal 8 tersebut di atas, tidak menyerahkan seluruh bagian rumah milik Pihak Pertama dan atau Pihak Kedua tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank yang memberikan kredit dengan jaminan SHGB atas tanah/tanah-tanah dan bangunannya, maka berlaku ketentuan sebagai berikut..... dan seterusnya;

2.1.2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 *juncto* Pasal 1338 KUHPerdota maka Pasal 13 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 (vide Bukti P-2 dan Bukti T-III), adalah sebagai Undang-Undang bagi Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali untuk menentukan "*Wanprestasi*" Pemohon Peninjauan Kembali dalam perjanjian *a quo* yaitu apabila:

- Pemohon Peninjauan Kembali selaku Pihak Kedua tidak menyerahkan seluruh bagian rumah milik Pihak Pertama (Termohon Peninjauan Kembali);
- Pemohon Peninjauan Kembali selaku Pihak Kedua tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank yang memberikan kredit dengan jaminan SHGB atas tanah/tanah-tanah dan bangunannya;

Catatan:

Pasal 1320 KUHPerdota:

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.

Pasal 1338 KUHPerdota:

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;

2.1.3. Bahwa dengan adanya pembatasan secara limitatif *wanprestasi* dalam perjanjian *a quo*, maka Pihak Ketiga termasuk *Judex Facti* atau *Judex Juris* harus dan wajib untuk taat dan tunduk terhadap pengaturan *wanprestasi* tersebut dalam perjanjian *a quo*. Bahwa apabila hal tersebut dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dan *Judex Juris* tersebut dalam Posita Angka 1 di atas, maka untuk menentukan saat *wanprestasi* dari Pemohon Peninjauan Kembali bukan ditentukan dari adanya Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 333 K/PDT/2011 tanggal 23 Mei 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap (BHP) pada tanggal 20 Desember 2011. Oleh karena *Judex Facti* dan *Judex Juris* telah menentukan titik *wanprestasi* berdasarkan Putusan *a quo*, maka jelas dan terang pertimbangan *Judex Facti* dan *Judex Juris* tersebut adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 13 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 (vide Bukti P-2 dan Bukti T-III) yang merupakan Undang-Undang atau hukum yang berlaku bagi para pihak berdasarkan ketentuan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerdata;

2.2. Mengenai Jangka Waktu Berakhirnya Perjanjian;

2.2.1. Bahwa mengenai tenggang waktu berakhirnya Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 (vide Bukti P-2 dan Bukti T-III), telah secara jelas dan terang diatur dalam ketentuan Pasal 16 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, yang mengatur sebagai berikut :

Pasal 16.

BERAKHIRNYA KERJASAMA

1. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku bahwa kerjasama ini hanya akan berakhir dan/atau diakhiri, bilamana:



- a. Berakhirnya jangka waktu kerjasama sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 8 tersebut di atas;
 - b. Telah terpenuhinya segala hak dan kewajiban masing-masing pihak sebagaimana diperjanjikan dalam akta ini;
 - c. Oleh karena satu dan lain hak serta atas kesepakatan para pihak;
 - d. Perjanjian dapat diakhiri sebelum selesai jangka waktunya, apabila Pihak Kedua mempercepat penyerahan seluruh bagian rumah milik Pihak Pertama;
2. Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyatakan bahwa mengenai perjanjian ini, kedua belah pihak dengan ini melepaskan ketentuan yang termaktub dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang yang mengatur tentang tata cara menghentikan atau mengakhiri suatu perjanjian;
- 2.2.2. Bahwa apabila ketentuan Pasal 16 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 tersebut di atas dihubungkan dengan Pasal 8 mengenai “Jangka Waktu Pembangunan” dan Pasal 9 mengenai “Jangka Waktu Dimulainya Pembangunan”, maka terdapat fakta-fakta hukum yang tetap sebagai berikut:
Jangka Waktu Berakhirnya Kerjasama berbeda dengan atau tidak sama dengan Jangka Waktu Pembangunan;
- 2.2.3. Bahwa artinya jelas dan terang bahwa untuk menentukan waktu berakhirnya Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, bukan ditentukan berdasarkan ketentuan Pasal 8 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 yang mengatur mengenai “Jangka Waktu Pembangunan”, tetapi ditentukan secara *enumeratif* berdasarkan ketentuan Pasal 16 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007. Dengan demikian untuk menentukan “Jangka Waktu Berakhirnya Kerjasama” harus terpenuhi seluruh ketentuan yang



tersebut dalam Pasal 16 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 yaitu:

- a. Berakhirnya jangka waktu kerjasama sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 8 tersebut di atas;
- b. Telah terpenuhinya segala hak dan kewajiban masing-masing pihak sebagaimana diperjanjikan dalam akta ini;
- c. Oleh karena satu dan lain hak serta atas kesepakatan para pihak;
- d. Perjanjian dapat diakhiri sebelum selesai jangka waktunya, apabila Pihak Kedua mempercepat penyerahan seluruh bagian rumah milik Pihak Pertama;

2.2.4. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut terbukti bahwa *Judex Facti* dan *Judex Juris* telah khilaf atau keliru dalam menentukan "Jangka Waktu Berakhirnya Kerjasama", yaitu dengan cara telah mempersamakan antara "Jangka Waktu Berakhirnya Kerjasama" dengan "Jangka Waktu Pembangunan";

2.3. Mengenai Pernyataan Lalai (*Ingebrekkestelling/In Mora Stelling/Interpellatio*);

2.3.1. Bahwa berdasarkan permintaan penggantian biaya Termohon Peninjauan Kembali sebagaimana tersebut dalam Petitum Gugatan Angka 10 (*vide* Halaman 16 Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 39/Pdt.G/2012/PN.Pbr., tanggal 24 Oktober 2012), yang berbunyi:

Menghukum Tergugat I, II, III, IV untuk membayar biaya sanksi keterlambatan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari selama 3 (tiga) bulan berturut-turut Pasal 8 ayat 3 = ± Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah);

2.3.2. Bahwa sebagaimana telah ditentukan dengan jelas dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPdata, untuk dapat meminta penggantian biaya harus terlebih dahulu Pemohon Peninjauan Kembali dinyatakan dalam keadaan lalai. Bahwa pernyataan lalai (*ingbrekkestelling/*

Halaman 28 dari 42 Hal. Put. Nomor 175 PK/Pdt/2016



inmorastelling/inter pellatio) diatur berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata, yaitu dengan memberikan Surat Teguran/Somasi terlebih dahulu kepada Pemohon Peninjauan Kembali. Bahwa namun dalam perkara *a quo* sebagaimana tersebut dalam Halaman 34-38 Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 39/Pdt.G/2012/PN.Pbr., tanggal 24 Oktober 2012, sama sekali tidak terdapat bukti berupa adanya Surat Teguran/Somasi kepada Pemohon Peninjauan Kembali;

Catatan:

Pasal 1243 KUHPerdata:

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan;

Pasal 1238 KUHPerdata:

Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

2.3.3. Bahwa bentuk Surat Teguran sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata adalah harus berbentuk surat perintah atau dengan akta sejenisnya. Ketentuan mengenai bentuk surat perintah atau dengan akta sejenisnya tersebut juga telah secara tegas dan jelas dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung (MA) sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 852 K/Sip/1972 tanggal 12 September 1973, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:



Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan *wanprestasi* terlebih dulu harus sudah dilakukan penagihan resmi oleh juru sita: somasi;

Bahwa oleh karena somasi dalam perkara ini belum dilakukan maka Pengadilan belum dapat menghukum para tergugat/pembanding telah melakukan *wanprestasi*; oleh sebab itu gugatan Penggugat/Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima);

- Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 186 K/Sip/1959 tanggal 01 Juli 1959, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Apabila dalam perjanjian ditentukan dengan tegas kapan pihak yang bersangkutan harus melaksanakan sesuatu dan setelah lampau waktu yang ditentukan ia belum juga melaksanakannya, ia menurut hukum belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban perjanjian selama hal tersebut belum dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak lawan;

2.3.4. Bahwa oleh karena *Judex Facti* dan *Judex Juris* dalam perkara *a quo* telah mempersamakan kualitas, sifat, dan bentuk Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 333 K/PDT/2011 tanggal 23 Mei 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap (BHP) pada tanggal 20 Desember 2011 sebagai suatu Surat Teguran untuk menentukan Pemohon Peninjauan Kembali dalam keadaan lalai. Maka tentu hal tersebut adalah jelas merupakan suatu kekeliruan atau kekhilafan yang nyata baik dari *Judex Facti* maupun *Judex Juris*;

3. Bahwa dengan demikian secara keseluruhan keberatan dan dalil-dalil Pemohon Peninjauan Kembali sangat layak dan patut untuk dipertimbangkan dan dikabulkan oleh *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;

C. ALASAN KETIGA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekhilafan atau kekeliruan mengenai penerapan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam perjanjian kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007;

1. Bahwa dalam perkara *a quo* baik *Judex Facti* maupun *Judex Juris* telah secara nyata khilaf atau keliru mempertimbangkan mengenai "Penerapan Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)" dalam perkara *a quo*. Bahwa kekhilafan atau kekeliruan nyata mana adalah sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusan Nomor 36/Pdt/2013/PTR., tanggal 03 Juni 2013 Halaman 10 Alinea Ke-3, Halaman 12 Alinea Terakhir, dan Halaman 13 Alinea Ke-2, yang kemudian dikuatkan oleh *Judex Juris* dalam Putusan Nomor 896 K/PDT/2014 tanggal 3 September 2014, yang telah mempertimbangkan sebagai berikut ini:

Halaman 10 Alinea Ke-3 :

Menimbang, bahwa Tergugat I, III Dan IV/Terbanding I, III dan IV telah nyata melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), maka menurut Pengadilan Tinggi petitum nomor 2 (dua) menurut hukum dikabulkan;

Halaman 12 Alinea Terakhir :

Menimbang, bahwa petitum nomor 10, menurut Pengadilan Tinggi tidak dikabulkan dengan alasan *wanprestasi* yang dinilai oleh Hakim Tingkat Banding adalah atas dasar sejak putusan Mahkamah Agung RI Nomor 333 K/Pdt/2011 mempunyai kekuatan hukum yang kuat yaitu sejak tanggal 20 Desember 2011, namun dalam Pasal 8 ayat (3) Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 telah disepakati bersama mengenai sanksi tersebut akan tetapi menurut Pengadilan Tinggi patut dan adil rasanya tidak diberikan sanksi keterlambatan kepada Tergugat I, III, IV/Terbanding I, III, IV untuk itu petitum nomor 10 ditolak;

Halaman 13 Alinea Ke-2 :

Menimbang, bahwa petitum nomor 11 tentang uang paksa (*dwangsoom*), Pengadilan Tinggi tidak mengabulkan alasan tidak adil rasanya dibebankan uang paksa terhadap Tergugat I, II, III, IV/Terbanding I, II, III, IV karena *wanprestasi* bukan sejak waktu yang telah diperjanjikan, tetapi adalah sejak Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Pdt/2011 mempunyai kekuatan hukum tetap oleh karena itu petitum nomor 11 ditolak;

2. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dalam Posita Angka 1 di atas, terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata sebagai berikut:

Halaman 31 dari 42 Hal. Put. Nomor 175 PK/Pdt/2016

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)



2.1. Mengenai Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemde Contracten/ Innominaat Contracten*) Dan Perikatan Dengan Ketetapan Waktu Dan Perikatan Bersyarat;

2.1.1. Bahwa Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 yang dibuat oleh Pemohon Peninjauan Kembali Dan Termohon Peninjauan Kembali di hadapan Notaris Indah Retno Widayati, S.H. (Turut Tergugat I/Turut Terbanding I/Turut Termohon Kasasi I), yang pada pokoknya tersusun dengan struktur perjanjian sebagai berikut :

- Pasal 1 mengenai "Volume Pekerjaan";
- Pasal 2 mengenai "Kesanggupan" dari:
 - a. Pemohon Peninjauan Kembali untuk melaksanakan pembangunan; dan
 - b. Termohon Peninjauan Kembali untuk mengurus dan menyelesaikan izin-izin yang diperlukan;
- Pasal 3 mengenai "Kewajiban Pihak Pertama";
- Pasal 4 mengenai "Kewajiban Pihak Kedua";
- Pasal 5 mengenai "Bagi Hasil Dan Cara Pembagian";
- Pasal 6 mengenai "Peraturan Mengenai Penjualan";
- Pasal 7 mengenai "Cara Pembayaran Kembali";
- Pasal 8 mengenai "Jangka Waktu Pembangunan";
- Pasal 9 mengenai "Jangka Waktu Dimulainya Pembangunan";
- Pasal 10 mengenai "Kuasa";
- Pasal 11 mengenai "Pajak dan Biaya Atas Penyerahan Rumah";
- Pasal 12 mengenai "Jaminan";
- Pasal 13 mengenai "*Wanprestasi*";
- Pasal 14 mengenai "Perubahan-Perubahan";
- Pasal 15 mengenai "*Force Majeur*";
- Pasal 16 mengenai "Berakhirnya Kerjasama";
- Pasal 17 mengenai "Ahli Waris";
- Pasal 18 mengenai "Ketentuan Lain";
- Pasal 19 mengenai "Domisili Hukum";

2.1.2. Bahwa dari struktur Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 tersebut di atas, maka perjanjian kerjasama tersebut



adalah termasuk dalam kriteria “Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemde Contracten/Innominaat Contracten*)”, oleh karena bukan termasuk perjanjian bernama yang telah ditentukan dalam Buku III Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara, pengaturannya mengikuti ketentuan umum yang diatur dalam Buku III Bab I, II, dan IV KUHPerdara. Sedangkan jenis perjanjian kerjasama tersebut termasuk dalam kategori “Perjanjian Timbal Balik”. Dari Perjanjian Timbal Balik tersebut timbul “Perikatan Dengan Ketetapan Waktu dan Perikatan Bersyarat”;

2.1.3. Bahwa hal tersebut di atas dapat diketahui dari struktur Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 dengan penjelasan sebagai berikut:

- Perjanjian timbal balik dapat diketahui dari fakta hukum sebagai berikut:
 - a. Pemohon Peninjauan Kembali memberikan prestasi berupa pelaksanaan pembangunan perumahan di atas objek sengketa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 dan kewajiban lainnya sesuai ketentuan Pasal 4 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007;
 - b. Termohon Peninjauan Kembali memberikan prestasi berupa melakukan pengurusan dan penyelesaian atas izin-izin yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan pembangunan perumahan berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, penyediaan lahan untuk pembangunan perumahan, dan kewajiban lainnya sesuai ketentuan Pasal 3 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007;
- Perikatan dengan ketetapan waktu dapat diketahui dari fakta hukum sebagai berikut:

Jangka waktu pembangunan rumah adalah 4 (empat) tahun berdasarkan ketentuan Pasal 8 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007;
- Perikatan bersyarat dapat diketahui dari fakta hukum sebagai berikut:



Berdasarkan ketentuan Pasal 9 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, maka sebelum dilakukan atau dimulai pelaksanaan pembangunan perumahan harus dipenuhi syarat-syarat oleh Termohon Peninjauan Kembali sebagai berikut:

- a. PBB tahun terakhir telah dibayar lunas;
- b. IMB telah selesai diurus dan diterbitkan;
- c. Advis planning telah selesai diurus dan diterbitkan;
- d. SHGB objek sengketa telah diurus ke atas nama Pemohon Peninjauan Kembali;
- e. Izin-izin yang terkait telah selesai diurus dan diterbitkan;
- f. Site plan diserahkan kepada Notaris;
- g. Tanah diserahkan kepada Pemohon Peninjauan Kembali dalam keadaan kosong;

2.1.4. Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali telah mendalilkan dan menyatakan secara jelas dan tegas sebagaimana tersebut dalam Posita Gugatan Angka 6 (vide Halaman 6 Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 39/Pdt.G/2012/PN.Pbr., tanggal 24 Oktober 2012), bahwa baik Pemohon maupun Termohon Peninjauan Kembali telah memenuhi sebagian kewajiban yang tersebut dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Pemohon Peninjauan Kembali telah menyerahkan uang kepada Termohon Peninjauan Kembali sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);
- Termohon Peninjauan Kembali telah menyerahkan seluruh surat-surat asli tanah kepada Pemohon Peninjauan Kembali;

2.1.5. Bahwa apabila dalil Termohon Peninjauan Kembali tersebut di atas, dihubungkan dengan beberapa ketentuan tersebut dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, yaitu sebagai berikut:

- Pasal 2 mengenai “Kesanggupan” dari:
 - a. Pemohon Peninjauan Kembali untuk melaksanakan pembangunan; dan



b. Termohon Peninjauan Kembali untuk mengurus dan menyelesaikan izin-izin yang diperlukan;

- Pasal 3 mengenai "Kewajiban Pihak Pertama";
- Pasal 4 mengenai "Kewajiban Pihak Kedua";
- Pasal 8 mengenai "Jangka Waktu Pembangunan";
- Pasal 9 mengenai "Jangka Waktu Dimulainya Pembangunan";

2.1.6. Bahwa maka baik Pemohon Peninjauan Kembali maupun Termohon Peninjauan Kembali hanya memenuhi sebagian dari kewajiban yang tersebut dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, maka tentu baik Pemohon Peninjauan Kembali maupun Termohon Peninjauan Kembali masing-masing belum memenuhi seluruh kesanggupan dan kewajiban secara timbal balik sebagaimana telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 4 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007;

2.1.7. Bahwa ketentuan Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 4 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 adalah merupakan dasar untuk dapat dilaksanakannya ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007; Bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali belum melaksanakan kesanggupannya untuk mengurus dan menyelesaikan izin-izin yang diperlukan sebagai syarat dimulainya pembangunan perumahan sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (2) *juncto* Pasal 9 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, maka tentu Pemohon Peninjauan Kembali belum dapat melaksanakan kewajiban atau prestasinya untuk melakukan pembangunan perumahan sesuai Pasal 4 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007. Kewajiban Pemohon Peninjauan Kembali mana dibatasi jangka waktu pembangunannya berdasarkan ketentuan Pasal 8 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007;

2.1.8. Bahwa oleh karena demikian prestasi atau kewajiban Pemohon Peninjauan Kembali timbul setelah Termohon Peninjauan Kembali melakukan seluruh kesanggupan dan kewajibannya dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007. Dengan kata lain belum menimbulkan kewajiban atau prestasi



bagi Pemohon Peninjauan Kembali apabila Termohon Peninjauan Kembali melakukan seluruh kesanggupan dan kewajibannya;

2.1.9. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali yaitu Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-13 (vide Halaman 34-38 Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 39/Pdt.G/2012/PN.Pbr., tanggal 24 Oktober 2012) dan Saksi-Saksi yaitu Sdr. Muhamad Salim dan Sdr. Roni Fasliah, tidak satupun yang dapat menunjukkan telah dilaksanakannya “Kesanggupan dari Termohon Peninjauan Kembali untuk mengurus segala izin-izin” yang diperlukan sehubungan dengan syarat untuk dilaksanakannya pembangunan perumahan oleh Pemohon Peninjauan Kembali, maka dengan demikian Termohon Peninjauan Kembali telah melakukan “*Wanprestas*” terhadap ketentuan Pasal 2 ayat (2) Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007. Seluruh izin-izin tersebut di antaranya adalah Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sangat diperlukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali untuk dapat melaksanakan seluruh kewajibannya yang timbul dari ketentuan Pasal 4 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 berdasarkan ketentuan Pasal 84 ayat (2) Perda Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang berbunyi:

Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dimulai setelah pemilik bangunan memperoleh Izin Pelaksanaan;

2.1.10. Bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali telah melakukan “*Wanprestas*” terlebih dahulu yaitu tidak melaksanakan prestasinya berupa mengurus dan menyelesaikan seluruh izin-izin sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) *juncto* Pasal 9 Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, maka sesuai dengan hukum Termohon Peninjauan Kembali harus dinyatakan telah “*Wanprestas*” terhadap Pemohon Peninjauan Kembali dan gugatan dari Termohon Peninjauan Kembali haruslah dinyatakan untuk ditolak *Judex Facti* maupun *Judex Juris*. Hal ini berdasarkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Nomor 438 K/Pdt/1995 tanggal 30 September 1996, yang abstraknya menyatakan sebagai berikut:

Dalam suatu gugatan apabila terbukti bahwa Penggugat yang *wanprestasi*, maka gugatan Penggugat sepanjang mengenai wanprestasinya pihak lawan harus ditolak;

- Pendapat Dr. Achmad Busro, S.H., M.Hum, dalam buku "Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata", Percetakan Pohon Cahaya, Cetakan Ke-1, 2011, Halaman 58:

Exception non ad impleti contractus tidak dapat dilakukan apabila dalam perjanjian timbal balik telah ditentukan siapa yang harus berprestasi lebih dahulu. Kalau sudah ditentukan, siapa yang harus berprestasi lebih dahulu ternyata tidak berprestasi, maka jelas ia telah melakukan *wanprestasi*;

- Dr. Herlien Budiono, S.H., dalam buku "Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan", PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan Ke III, 2011, Halaman 208 :

Suatu pembatalan tidak juga dapat dituntutkan atas dasar yang sama terhadap perjanjian timbal balik yang tidak sempurna. Perjanjian timbal balik yang tidak sempurna pada dasarnya meletakkan prestasi pada satu pihak, tetapi dapat menimbulkan kewajiban pada pihak lainnya;

2.1.11. Bahwa oleh karena *Judex Facti* dan *Judex Juris* dalam perkara *a quo* telah menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali melakukan *wanprestasi* walaupun telah diketahui berdasarkan fakta-fakta hukum yang tetap Termohon Peninjauan Kembali telah melakukan *wanprestasi* terlebih dahulu, maka tentu hal tersebut adalah jelas merupakan suatu kekeliruan atau kekhilafan yang nyata baik dari *Judex Facti* maupun *Judex Juris*;

2.2. Mengenai Dikesampingkannya Ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata Dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 06 Tanggal 1 Juli 2007;

Halaman 37 dari 42 Hal. Put. Nomor 175 PK/Pdt/2016

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)



2.2.1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (2) Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, yang berbunyi sebagai berikut:

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyatakan bahwa mengenai perjanjian ini, kedua belah pihak dengan ini melepaskan ketentuan yang termaktub dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang yang mengatur tentang tata cara menghentikan atau mengakhiri suatu perjanjian.

Catatan:

Pasal 1266 KUHPerdata:

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan Tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan;

2.2.2. Bahwa mengingat bahwa sistem hukum perjanjian yang dianut oleh Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah sistem hukum perjanjian terbuka dengan salah satu asasnya adalah adanya “kebebasan berkontrak” (*partij autonomi, freedom of contract*) sebagaimana dapat diketahui dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, Pasal 1329 *juncto* Pasal 1320 KUHPerdata, dan Pasal 1313 KUHPerdata;

Catatan:

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata:

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Pasal 1329 KUHPerdata:

Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu;

Pasal 1320 KUHPerdata:



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;

Pasal 1313 KUHPerdara:

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

2.2.3. Bahwa apabila asas “kebebasan berkontrak” (*partij autonomi, freedom of contract*) tersebut di atas, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara yang bersifat melengkapi (*aanvullend recht*) bukan bersifat memaksa (*dwingend recht*), maka menjadi pertanyaan hukum adalah:

Apakah *Judex Facti* maupun *Judex Juris* mempunyai kewenangan untuk melakukan intervensi terhadap “kesepakatan” yang dibuat oleh antara Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali ?

2.2.4. Bahwa seandainya benar *Judex Facti* maupun *Judex Juris* berwenang untuk melakukan kewenangannya berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara, maka *Judex Facti* maupun *Judex Juris* wajib untuk memberikan jangka waktu yang patut kepada Pemohon Peninjauan Kembali untuk memenuhi kewajibannya seandainya benar (*quad non*) dia telah melalaikan kewajibannya;

2.2.5. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan oleh Pemohon Peninjauan Kembali tersebut di atas, *Judex Facti* maupun *Judex Juris* sama sekali tidak memberikan kesempatan kepada Pemohon Peninjauan Kembali untuk melakukan kewajibannya apabila seandainya benar (*quad non*) telah melakukan *wanprestasi*, oleh karena demikian maka tentu hal tersebut merupakan suatu kekeliruan atau kekhilafan yang nyata baik dari *Judex Facti* maupun *Judex Juris*;

3. Bahwa dengan demikian secara keseluruhan keberatan dan dalil-dalil Pemohon Peninjauan Kembali sangat layak dan patut untuk dipertimbangkan dan dikabulkan oleh *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;

I. PERMOHONAN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh rangkaian penjelasan dan uraian sebagaimana terurai di atas, maka Pemohon Peninjauan Kembali:

- Sangat sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 39/Pdt.G/2012/PN.Pbr., tanggal 24 Oktober 2012, oleh karena Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Pekanbaru telah tepat dan sesuai dengan hukum yang berlaku;
- Tidak sependapat atas Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 36/Pdt/2013/PTR., tanggal 3 Juni 2013 dan Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 896 K/PDT/2014 tanggal 03 September 2014, oleh karena Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dan *Judex Juris* tersebut telah terbukti secara nyata dan jelas melakukan kekhilafan atau kekeliruan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan Peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori Peninjauan Kembali tanggal 29 September 2015 dan kontra memori Peninjauan Kembali tanggal 20 November 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris* ternyata putusan *Judex Juris* dalam perkara *a quo* tidak mengandung kekhilafan atau kekeliruan nyata Hakim sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 67 huruf (f) Undang-Undang Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa lagi pula alasan-alasan Peninjauan kembali berisi mengenai hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Juris* sehingga pada dasarnya alasan Pemohon Peninjauan Kembali berisi mengenai perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan *Judex Juris* mengenai terpenuhi atau tidak terpenuhinya unsur ingkar janji oleh Pemohon Peninjauan Kembali, sehingga bukan merupakan kekhilafan Hakim sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 67 huruf (f) Undang-Undang Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Halaman 40 dari 42 Hal. Put. Nomor 175 PK/Pdt/2016

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali PT. Asean Makmur Langgeng dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Para Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali **1. PT. ASEAN MAKMUR LANGGENG dan 2. HALIM SUSANTO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat I, III/Para Terbanding I, III untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 19 Juli 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., L.L.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

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

Ttd.

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd.

Syamsul Ma'arif, S.H., L.L.M., Ph.D.,



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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

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 PK.....	<u>Rp</u>	<u>2.489.000,00</u>
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

DR. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003