



PUTUSAN
Nomor 107 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ANGELO FERNANDUS, bertempat tinggal di Komplek Bukit Mas Blok Lotus Nomor 22, RT 02 RW 04, Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk Baja di Batam, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bangun VH Pasaribu, S.H., Advokat berkantor di Jalan Tiung Ujung Komplek Puri Merpati Indah Blok A-I Nomor 13 Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2015;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat I/Pembanding Pemohon Kasasi;

L a w a n

H. HAMIZAR HAMID, bertempat tinggal di Jalan Bahana Nomor 4 RT 04 RW 07, Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adi Karma, S.H., dan Dewi Septriany, S.H., Advokat berkantor beralamat di Cempedak Nomor 39 F Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 November 2015;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat/Terbanding Termohon Kasasi;

D a n

ADITIA MERIDA SIREGAR, S.H., Notaris, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 470-D, Pekanbaru;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat II/Pembanding/Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 103 K/PDT/2014 tanggal 17 Juni 2014 yang telah berkekuatan

Halaman 1 dari 35 Hal. Put. Nomor 107 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman RT 02 RW 11 seluas 1.159 M² sesuai dengan SHM Nomor 3260 tanggal 9 Mei 1997 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;
2. Bahwa pada tanggal 20 September 2006, Penggugat telah mengadakan perjanjian "pembangunan bangunan bertingkat dan penentuan bahagian" dengan Tergugat I sesuai dengan AKTA Nomor 07 yang dibuat oleh Tergugat II;
3. Bahwa Pasal 9 perjanjian tentang jangka waktu pembangunan telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I selama 12 (dua belas) bulan setelah terbitnya Izin Pelaksanaan Bangunan dari Dinas Tata Kota Pekanbaru, dan Izin Pelaksanaan telah diterbitkan Nomor: 644/IP-DTK/2007 tanggal 07 September 2007 atas nama H. Hamizar Hamid;
4. Bahwa sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, tentang jangka waktu pelaksanaan pembangunan, semestinya Tergugat I telah harus menyerahkan bangunan bertingkat hak dari Penggugat sebanyak 2 (dua) unit + 0.5 unit bangunan bertingkat pada tanggal 07 September 2008; ternyata hingga sekarang Tergugat I tidak melaksanakan pembangunan tersebut dengan alasan yang tidak jelas, sehingga telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
5. Bahwa Penggugat telah menghubungi Tergugat I dan Tergugat II dengan mengirimkan surat tanggal 22 Mei 2012 namun hingga saat sekarang tidak ada jawaban dari Tergugat I maupun Tergugat II;
6. Bahwa Penggugat telah menitipkan SHM Nomor 3260 kepada Tergugat II selaku Notaris/PPAT untuk dilakukan pemecahan sertifikat bilamana telah dilaksanakan pembangunan oleh Tergugat I, ternyata Tergugat I tidak melaksanakan pembangunan sama sekali, dan Tergugat II harus mengembalikan SHM Nomor 3260 kepada Penggugat, ternyata Tergugat II sebagai seorang Notaris/PPAT yang semestinya melaksanakan tugas secara professional dan mandiri/tidak berpihak, tidak bersedia mengembalikan SHM Nomor 3260 kepada Penggugat, perbuatan Tergugat II itu dikualifisir sebagai suatu perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
7. Bahwa dari alasan hukum diatas jelas Tergugat I telah melakukan

Halaman 2 dari 35 Hal. Put. Nomor 107 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)



wanprestasi atas pelaksanaan perjanjian pembangunan bangunan bertingkat dan penentuan bagian sesuai dengan akta Nomor 07 tanggal 20 September 2006 yang dibuat oleh Tergugat II diatas tanah milik Penggugat berdasarkan SHM Nomor 3260, maka dari itu cukup beralasan perjanjian pembangunan bangunan bertingkat dan penentuan bagian sesuai dengan akta Nomor 07 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II berakhir karena *wanprestasi*;

8. Bahwa akibat perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II maka Penggugat menuntut ganti rugi berupa kerugian mareril maupun immaterial sbb:

a. Kerugian Materil:

Bahwa kerugian materil dihitung sejak 7 September 2007 sampai dengan Juli 2012 sekarang ini selama 57 bulan berdasarkan akta Nomor: 7 yang dibuat oleh Tergugat II pada Pasal 9 bahwa Tergugat I dikenakan denda Rp100.000,00 (seratus ribu) per hari yang akan dibayar sekaligus oleh Tergugat I sebagai berikut: sebesar: 57 bulan x 30 = 1710 hari x Rp100.000,00 per-hari = Rp171.000.000,00 (seratus tujuh puluh satu juta rupiah);

b. Kerugian Investasi:

Bahwa jika pembangunan telah selesai untuk Penggugat mendapat bagian 2,5 (dua stengah) unit Ruko berdasarkan Pasal 5 akta Nomor 07 tanggal 20 September 2006, jika bangunan siap dan Ruko disewakan sejak 7 September 2007 sampai dengan sekarang maka nilai investasi yang harus dibayar Tergugat I sebesar 60 bulan (5 tahun) sebagai berikut:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1. Untuk 2 unit ruko tahun 2008 disewakan : | Rp90.000.000,00 |
| 2. Untuk 2 unit ruko tahun 2009 disewakan : | Rp100.000.000,00 |
| 3. Untuk 2 unit ruko tahun 2010 disewakan : | Rp110.000.000,00 |
| 4. Untuk 2 unit ruko tahun 2011 disewakan : | Rp120.000.000,00 |
| 5. Untuk 2 unit ruko tahun 2012 disewakan : | Rp130.000.000,00 |
| 6. Untuk ½ unit ruko tahun 2008 disewakan : | Rp25.000.000,00 |
| Untuk ½ unit ruko tahun 2009 disewakan : | Rp28.000.000,00 |
| Untuk ½ unit ruko tahun 2010 disewakan : | Rp30.000.000,00 |
| Untuk ½ unit ruko tahun 2011 disewakan : | Rp33.000.000,00 |
| Untuk ½ unit ruko tahun 2012 disewakan : | Rp35.000.000,00 |
| Jumlah seluruhnya adalah Rp701.000.000,00 (tujuh ratus satu juta rupiah); | |



c. Kerugian Imateril:

Bahwa kerugian immaterial yang dialami oleh Penggugat selama sejak akta perjanjian pembangunan bangunan bertingkat dan penentuan bahagian Nomor 7 tanggal 20 September 2006 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II sampai hingga sekarang ini dinilai dengan 2½ (dua setengah) unit bangunan bertingkat yang seharusnya dapat dijual sebagai berikut:

- Satu unit ruko dihargai dijual Rp1.500.000.000,00 dikalikan 2 unit ruko menjadi Rp3.000.000.000,00;
- Setengah unit ruko dihargai dijual sebesar Rp800.000.000,00;

Maka jumlah kerugian immaterial yang ditaksir sebesar Rp3.800.000.000,00 (tiga milyar delapan ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat I;

Bahwa jumlah kerugian materil, investasi, immaterial yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp4.672.000.000,00 (empat milyar enam ratus tujuh puluh dua juta rupiah);

9. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia (*ilusoir*), mohon kiranya Pengadilan Negeri meletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat I dan Tergugat II yang wujud dan jenisnya dikemukakan dipersidangan nanti;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan *wanprestasi* kepada Penggugat;
3. Menyatakan Perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bagian sesuai dengan akta Nomor 07 tanggal 20 September 2006 yang dibuat oleh Tergugat II berakhir karena *wanprestasi*;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan SHM Nomor 3260 atas nama H. Hamizar Hamid kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan karena *wanprestasi* secara tanggung renteng sebesar Rp4.672.000.000,00 (empat milyar enam ratus tujuh puluh dua juta rupiah) kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 - Kerugian materil Rp171.000.000,00 (seratus tujuh puluh satu juta rupiah);
 - Kerugian investasi Rp701.000.000,00 (tujuh ratus satu juta rupiah);
 - Kerugian immaterial Rp3.800.000.000,00 (tiga milyar delapan ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul



dalam perkara ini;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta milik Tergugat I dan Tergugat II;

Atau bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil;

Penambahan dalil:

10. Bahwa Penggugat sangat meragukan iktikat baik dari Tergugat I untuk melaksanakan Perjanjian Pembangunan Bertingkat sesuai dengan akta Nomor 07 yang dibuat dihadapan Tergugat II, terutama tentang kemampuan finansial, apalagi kedudukan Tergugat secara pribadi bukan suatu Perseroan Terbatas yang mempunyai kecukupan modal, dan juga hingga saat sekarang tidak ada komunikasi antara Penggugat dgn Tergugat I, walaupun Penggugat telah mengirim surat kepada Tergugat I namun tidak ada respon, maka dari itu agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar kepada Penggugat sudah patut menurut hukum sesuai dengan azas kepatutan, keadilan dan gugatan didasarkan kepada surat otentik, putusan gugatan aquo dapat berlaku serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) sesuai dengan SEMA Nomor 3 tahun 2000 *juncto* SEMA Nomor 4 tahun 2001;

Pada halaman 4 atau lembar terakhir penambahannya berbunyi:

8. Menyatakan putusan berlaku secara serta merta (*Uitvoerbaar bij voorrad*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi *Obscuur Libel* Subjek:

- 1.1. Bahwa surat gugatan pada halaman pertama menyatakan identitas 1. Angelo Fernandus, dst, alamat Jl. Komplek Bukit Mas, Blok Lotus Nomor 22 RW 004, Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk Baja di Batam;
- 1.2. Bahwa Penggugat terbukti menggugat Tergugat I secara keliru, sehingga menimbulkan *obscur libel* mengenai subjek yang digugat;
- 1.3. Bahwa dalam suatu surat gugatan harus jelas diuraikan mengenai identitas dari Penggugat/Tergugat. Identitas itu umumnya menyangkut: a. nama lengkap, b. umur/tempat dan tanggal lahir, c. pekerjaan, d. alamat atau domisili;
- 1.4. Bahwa *Obscuur libel* subjek mengenai alamat Tergugat I, terbukti dengan surat kuasa Nomor : 105/AMH/SKHA/II/2012, tanggal 25 Juli 2012, alamat: Jl. Bukit Indah Boulevard Nomor 50 RT 004 RW 001, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Propinsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepulauan Riau/dengan bukti KTP (Kartu Tanda Penduduk) Tergugat I dan untuk surat somasi yang dikirimkan oleh kuasa Penggugat terang saja tidak sampai ke alamat Tergugat I yang dikuatkan pula ketika surat somasi dari kuasa Tergugat I dikirimkan kepada kuasa Penggugat/Penggugat (*vide* surat kuas atanggal 13 Juli 2012) yang terang dan nyata menyebutkan alamat Tergugat I. Dan kenapa ketika surat gugatan/relas yang dirimkan melalui Pengadilan Negeri Batam kuasa Penggugat tidak melihat alamat yang sebenarnya dan dapat memberitahukan kepada Ketua Majelis alamat Tergugat I yang sesungguhnya. Sebagai dasar hukum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan sebagaimana Pasal 1 ayat (14) dengan jelas menyebutkan :”Kartu Tanda Penduduk selanjutnya disebut KTP, adalah identitas resmi penduduk sebagai bukti diri yang diterbitkan oleh instansi pelaksana yang berlaku diseluruh wilayah Negara kesatuan Republik Indonesia”. Bahwa Tergugat I dapat hadir dengan diwakili kuasa dipersidangan mendapat informasi dari Tergugat II dan dengan etiked baik selaku warganegara yang baik, maka pada persidangan ke-2 Tergugat I/kuasanya dapat hadir untuk menyangga dalil-dalil Penggugat yang tidak benar tersebut;

- 1.5. Bahwa benar alamat Tergugat I dalam akta Perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bagian Nomor 07 tanggal 20ditia Merida Siregar, SH. bertempat tinggal di Batam, Komplek Bukit Mas Blok Lotus Nomor 22 RT 002 RW 004, Kelurahan Lubuk Baja Kota, kecamatan Lubuk Baja;
- 1.6. Begitu pula kapasitas Tergugat II/Notaris/PPAT yang seharusnya kapasitasnya Turut Tergugat dikarenakan hak retensi sebagai Notaris/PPAT yang menahan sertifikat sampai selesai perjanjian akta Nomor 7 tanggal 20 September 2006 terealisasi;
- 1.7. Bahwa Penggugat telah fatal melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru dan salah alamat domisili Tergugat I dan salah melakukan gugatannya yang tidak ada dasar hukumnya sama sekali, dan untuk itu dengan adanya suatu kekeliruan principal beracara perdata di Pengadilan Negeri dalam putusan serta merta menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Eksepsi Komulasi:

- 2.1. Bahwa Penggugat didalam surat gugatannya tanggal 4 Juli 2012 yang

Halaman 6 dari 35 Hal. Put. Nomor 107 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

telah diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri kelas IA Pekanbaru Nomor 77/PDT/G/2012/PN.PBR. tanggal 06-07-2012, perihal gugatan *wanprestasi* sebagaimana tertera/terbaca pada halaman pertama surat gugatan Penggugat dan diperkuat pula dengan dalil-dalil gugatan ataupun alasan Penggugat mengajukan gugatan *wanprestasi*;

- 2.2. Bahwa Penggugat pada point 2 surat gugatan dengan nyata menyebutkan bahwa pada tanggal 20 September 2006 Penggugat telah mengadakan perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bahagian oleh Tergugat I sesuai akta Nomor 07 yang disebut oleh Tergugat II;
- 2.3. Bahwa Penggugat juga telah nyata dan jelas menyebutkan sebagaimana point 6 hal. 2. Bahwa Penggugat telah menitipkan SHM Nomor 3260 kepada Tergugat II selaku Notaris/PPAT untuk memcahkan Sertifikat bilamana telah dilaksanakan pembangunan oleh Tergugat I, ternyata Tergugat I tidak melaksanakan pembangunan sama sekali, dan Tergugat II harus mengembalikan SHM Nomor 3260 kepada Penggugat, ternyata Tergugat II sebagai seorang Notaris/PPAT yang semestinya melaksanakan tugas secara professional dan mandiri/tidak berpihak, tidak bersedia mengembalikan SHM Nomor 3260 kepada Penggugat, perbuatan Tergugat II dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan UU Nomor: 36 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
- 2.4. Bahwa pada point 7 hal. 2 Penggugat dalam surat gugatan jelas menyebutkan bahwa hal diatas jelas Tergugat I telah melakukan *wanprestasi* atas pelaksanaan perjanjian dst;
- 2.5. Bahwa dengan adanya gugatan komulasi yang diajukan kepada para Tergugat, contoh Tergugat I gugatan *wanprestasi*, untuk Tergugat II gugatan melawan hukum dan perihal gugatan: gugatan *wanprestasi*. Penggugat telah menguraikan gugatannya dan ini telah melanggar undang-undang, bertindak bertentangan dengan kewajibannya, bertentangan dengan kesusilaan atau kebiasaan, bertindak dengan sewenang-wenang;
- 2.6. Bahwa berdasarkan uraian diatas, terlihat adanya komulasi gugatan yang sama sekali tidak diperkenankan oleh undang-undang, maka sudah sepatutnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Pengadilan Negeri Kelas IA Pekanbaru dinyatakan ditolak atau tidak diterima;

Halaman 7 dari 35 Hal. Put. Nomor 107 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)



3. Eksepsi gugatan kabur:

- 3.1. Bahwa dalam gugatan Penggugat bertanggal 6 Juli 2012, menurut hemat Tergugat I tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan, dimana dalam gugatan itu mengandung ketidak jelasan pihak mana yang digugat dan perjanjian yang disepakati seharusnya dimusyawarahkan/mufakat untuk kelangsungan perjanjian oleh Penggugat ini sama sekali tidak ada, malah mau mengakhiri perjanjian tersebut;
- 3.2. Bahwa mengenai kekaburan, jelasnya pad appoint 2 hal 1 mnyebutkan bahwa tanggal 20 September 2006 Penggugat telah mengadakan Perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bahagian dengan Tergugat I sesuai akta Nomor 07 yang dibuat oleh Tergugat II;
- 3.3. Bahwa si Penggugat hanya menyebutkan telah terjadi wanprestasi terhadap Tergugat I dan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat II untuk perjnjian 07 tanggal 20 September 2006, tidak ada menyebutkan batal demi hukum perbuatan Tergugat I atau perbuatan melawan hukum Tergugat II, Penggugat hanya menyebutkan point 7 hal 2, bahwa dari alasan hukum diatas jelas Tergugat I telah melakukan wanprestasi... dst, sesuai dengan akta Nomor 07 antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II berakhir wanprestasi;
- 3.4. Bahwa dengan terdapatnya kekaburan mengenai Obscuur Liber objek dan subjek gugatan membuktikan, bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal dan materil dari suatu gugatan. Gugatan tidak memeunhi syarat formil maupun materil dari suatu gugatan, maka sudah sepatutnya jika gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Yurisprudensi:

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1343 K/SIP/1975, tanggal 15 Mei 1979: "gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena tidak memenuhi syarat formal, gugatan masih dapat diajukan lagi," Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/SIP/1958 "syarat materil dalam gugatan, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan";

Dalam Rekonpensi:

Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi dan pokok perkara dianggap diulangi lagi dalam rekonvensi ini, karena merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai pemilik tanah Jalan Jenderal Sudirman RT. 02 RW 11 seluas 1.159 M² sesuai dengan sertifikat hak milik/SHM Nomor 3260 tanggal 09 Mei 1997 dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;
2. Bahwa pada saat Perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bahagian Nomor 07 tanggal 20 September 2006, dibuat dihadapan Notaris/PPAT Aditia Merida Siregar, SH/Tergugat II yang secara keseluruhan Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah sepakat dan hati yang senang, untuk itu niat dan maksud tujuan membangun/pembangunan bangunan bertingkat dan penentuan pembagian Nomor 07 tanggal 20 September 2006 segera direalisasikan dengan mengajukan surat permohonan atas nama Tergugat Rekonvensi yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi pada tanggal 25 Mei 2007 dan untuk lebih jelas dan transparan, maka biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi yang dimintakan pula sebagai ganti rugi atas kelainan/wanprestasi Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

a. Kerugian Material:

Iuran Tahunan yang sudah dibayar (Piutang pada Hamizar Hamid)

Tahun	2007	4,666,134.00
	2008	4,666,134.00
	2009	4,666,134.00
	2010	4,493,016.00
	2011	-
	2012	-

Pakai atas nama : Nurkamsiah

Biaya Pengurusan PBB (Non Resmi) 8,000,000.00

Biaya Pengurusan IMB 66,882,662.00

Total Piutang pada Hamizar Hamid yang belum Tertagih **93,374,080.00**

Denda Rp100.000,00 per hari Terhitung Mulai dari Tanggal : 17 April 2008

17 April 2008 sampai 30 April 2008	14	hari	x	100,000	1,400,000.00
Mei 2,008	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Juni 2,008	30	hari	x	100,000	3,000,000.00
Juli 2,008	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Agustus 2,008	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
September 2,008	30	hari	x	100,000	3,000,000.00
Oktober 2,008	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Nopember 2,008	30	hari	x	100,000	3,000,000.00
Desember 2,008	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Total	259				25,900,000.00
Januari 2,009	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Februari 2,009	28	hari	x	100,000	2,800,000.00
Maret 2,009	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
April 2,009	30	hari	x	100,000	3,000,000.00
Mai 2,009	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Juni 2,009	30	hari	x	100,000	3,000,000.00
Juli 2,009	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Agustus 2,009	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
September 2,009	30	hari	x	100,000	3,000,000.00
Oktober 2,009	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
November 2,009	30	hari	x	100,000	3,000,000.00
Desember 2,009	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Total	365				36,500,000.00

Halaman 9 dari 35 Hal. Put. Nomor 107 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari	2010	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Februari	2010	29	hari	x	100,000	2,900,000.00
Maret	2010	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
April	2010	30	hari	x	100,000	3,000,000.00
Mai	2010	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Juni	2010	30	hari	x	100,000	3,000,000.00
Juli	2010	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Agustus	2010	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
September	2010	30	hari	x	100,000	3,000,000.00
Oktober	2010	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
November	2010	30	hari	x	100,000	3,000,000.00
Desember	2010	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Total		366				36,600,000.00

Januari	2011	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Februari	2011	28	hari	x	100,000	2,800,000.00
Maret	2011	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
April	2011	30	hari	x	100,000	3,000,000.00
Mai	2011	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Juni	2011	30	hari	x	100,000	3,000,000.00
Juli	2011	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Agustus	2011	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
September	2011	30	hari	x	100,000	3,000,000.00
Oktober	2011	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
November	2011	30	hari	x	100,000	3,000,000.00
Desember	2011	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Total		365				36,500,000.00

Januari	2,012	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Februari	2,012	28	hari	x	100,000	2,800,000.00
Maret	2,012	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
April	2,012	30	hari	x	100,000	3,000,000.00
Mai	2,012	31	hari	x	100,000	3,100,000.00
Juni	2,012	30	hari	x	100,000	3,000,000.00
Juli	2,012	20	hari	x	100,000	2,000,000.00
Total		201				20,100,000.00

Perhitungan Kerugian Bunga atas tidak jadi Bangunan disebabkan oleh Kasus Sita Jaminan, maka jadi tidak dapat dijual
 Terhitung mulai tanggal 07 September 2007 sampai Tanggal 20 Juli 2012 (Dipotong Masa Bangunan 1 Tahun, Maka Bunga
 Dihitung dari Tanggal 07 September 2008
 Dengan Perhitungan = 2,5 (Dua Setengah) Unit x keuntungan rata-rata 1 Unit
 sebesar
 250.000.000,00 x 2,5 Unit = 825.000.000,00 Dengan Bunga Deposito 13% Per
 Tahun

	Pokok	Bunga	Total
07 September 2008 sampai 30 September 2008	625,000,000.00	4,991,319.00	629,991,319.00
Oktober 2008	629,991,319.00	6,824,905.96	636,816,224.96
November 2008	636,816,224.96	6,898,842.43	643,715,067.39
Desember 2008	643,715,067.39	6,973,579.90	650,688,647.29

Total Bunga 25,688,647.29

Januari	2009	650,688,647.29	7,049,127.01	657,737,774.30
Februari	2009	657,737,774.30	7,125,492.56	664,863,266.86
Maret	2009	664,863,266.86	7,202,685.39	672,065,952.25
April	2009	672,065,952.25	7,280,714.48	679,346,666.73
Mai	2009	679,346,666.73	7,358,588.89	686,705,255.62
Juni	2009	686,705,255.62	7,439,317.77	694,144,573.39
Juli	2009	694,144,573.39	7,519,910.38	701,664,483.77
Agustus	2009	701,664,483.77	7,501,376.07	709,165,859.84
September	2009	709,165,859.84	7,583,724.31	716,749,584.15
Oktober	2009	716,749,584.15	7,766,964.66	724,516,548.81
November	2009	724,516,548.81	7,651,106.78	732,167,655.59
Desember	2009	732,167,655.59	7,766,864.66	739,934,530.25

Total Bunga 89,245,872.96

Januari	2010	739,934,530.25	7,851,106.76	747,785,637.01
Februari	2010	747,785,637.01	7,936,160.44	755,721,797.45
Maret	2010	755,721,797.45	8,022,135.51	763,743,932.96
April	2010	763,743,932.96	8,109,041.98	771,852,974.94
Mai	2010	771,852,974.94	8,196,889.93	780,049,864.87
Juni	2010	780,049,864.87	8,285,689.57	788,335,554.44
Juli	2010	788,335,554.44	8,375,451.21	796,711,005.65
Agustus	2010	796,711,005.65	8,466,185.26	805,177,190.91
September	2010	805,177,190.91	8,577,902.27	813,755,093.18
Oktober	2010	813,755,093.18	8,650,612.88	822,405,706.06
November	2010	822,405,706.06	8,744,327.85	831,150,033.91
Desember	2010	831,150,033.91	8,839,058.07	839,989,091.98

Total Bunga 100,834,581.73



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari	2011	839,986,091.98	8,934,814.53	848,920,906.51
Februari	2011	848,920,906.51	9,031,608.36	857,952,514.87
Maret	2011	857,952,514.87	9,129,450.78	867,081,965.65
April	2011	867,081,965.65	9,288,353.16	876,370,318.81
Mai	2011	876,370,318.81	9,328,326.99	885,698,645.80
Juni	2011	885,698,645.80	9,429,383.86	895,128,029.66
Juli	2011	895,128,029.66	9,531,535.52	904,659,565.18
Agustus	2011	904,659,565.18	9,634,793.82	914,294,359.00
September	2011	914,294,359.00	9,739,170.76	924,033,529.76
Oktober	2011	924,033,529.76	9,644,678.44	933,678,208.20
November	2011	933,678,208.20	9,951,329.12	943,629,537.32
Desember	2011	943,629,537.32	10,059,135.19	953,688,672.51
Total Bunga			113,702,580.53	

Januari	2012	953,688,672.51	10,168,109.15	963,856,781.66
Februari	2012	963,856,781.66	10,278,263.67	974,135,045.33
Maret	2012	974,135,045.33	10,369,611.53	984,504,656.86
April	2012	984,504,656.86	10,502,165.65	995,006,822.51
Mai	2012	995,006,822.51	10,615,939.11	1,005,622,761.62
Juni	2012	1,005,622,761.62	10,730,945.12	1,016,353,706.74
Juli	2012	1,016,353,706.74	10,847,197.02	1,027,200,903.76
Total Bunga			73,512,231.25	

. Kerugian Immateril

2,000,000,000.00

Total Kerugian Bunga	402,744,993.78
Dana yang telah dikeluarkan untuk pengurusan	75,548,796.00
Biaya buat Akte Perjanjian	500,000.00
Keuntungan dari Penjualan 2,5 Unit Ruko	625,000,000.00
Piutang yang belum dibayar Hamizar Hamid	26,491,416.00
Biaya Operasional	20,000,000.00

Total	3,150,285,205.78
--------------	-------------------------

3. Penentuan Bahagian;
4. Bahwa Pasal 14 (penyelesaian perselisihan), jika terjadi perselisihan/perbedaan pendapat ataupun sengketa baik dalam hal perubahan pengurangan dan atau penambahan terhadap isi perjanjian ini, maka para pihak akan merundingkannya secara musyawarah dan mufakat serta hasilnya akan dituangkan ke dalam suatu lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini;
5. Bahwa benar telah dicoba untuk Penggugat Rekonvensi mengadakan pendekatan melalui kuasa hukumnya/dan staf sdr. Kasman Mawar mendatangi langsung rumah Tergugat Rekonvensi dengan maksud untuk membahas penyelesaian perjanjian Nomor 07 tanggal 20 September 2006, toh tidak ditanggapi, untuk hal ini agar gugatan ini tidak mubazir atau gugatan tidak sia-sia, mohon kiranya Pengadilan Negeri meletakkan sita jaminan atas hak milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Jendral Sudirman RT 02 RW 11, seluas 1.159 M² sesuai sertifikat hak milik Nomor 3260 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
Bahwa karena perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi jelas-jelas telah lalai/*wanprestasi* yang sangat bertentangan dengan hukum, maka sudah sepatutnya jika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum segera menunaikan kewajibannya dengan menyatakan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian pembangunan Bangunan Bertingkat dan Pembagian Nomor 07 tanggal 20 September 2006 tetap seperti semula sampai adanya suatu keputusan hukum yang bersifat tetap dan menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan ingkar janji/*wanprestasi* sebagaimana yang termuat dalam perjanjian Nomor 07 tanggal 20 September 2006;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonpensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Membangun Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bahagian Nomor 07 tanggal 20 September 2006 antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa Perjanjian Membangun Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bahagian Nomor 07 tanggal 20 September 2006 antara Penggugat dan Tergugat tetap dilanjutkan seperti semula;
4. Menyatakan sertifikat hak milik Nomor 3260 atas nama Hamizar Hamid tetap ditahan/dititip dan disimpan di Notaris/PPAT seperti semula, sampai adanya penyelesaian pemecahan menurut bagian masing-masing;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta milik Tergugat I;
6. Menghukum Tergugat I untuk segera menunaikan kewajibannya membayar ganti rugi/akibat *wanprestasi* sebagaimana yang dimaksud dalam Perjanjian Membangun Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bahagian Nomor 07 tanggal 20 September 2006 dan Penggugat dapat melanjutkan pembangunan;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan karena *wanprstasi* sebesar Rp3.150.285.207,78,00 (tiga milyar seratus lima puluh juta dua ratus delapan puluh lima ribu dua ratus tujuh

Halaman 12 dari 35 Hal. Put. Nomor 107 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

koma tujuh puluh delapan rupiah) berdasarkan perhitungan kerugian material dan immaterial;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya *verzet*, *banding* maupun *kasasi* (*uitvoerbaar bij vooraad*);

Dalam Kompensi Dan Rekonpensi:

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara dan atau biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau bilamana majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tertanggal 04 Juli 2012, *juncto* Penambahan gugatan Penggugat tertanggal 26 September 2012, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara jelas dan tegas kebenarannya;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan bahwa gugatannya adalah perihal *wanprestasi* karena salah satu pihak tidak melaksanakan isi dari perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bahagian dalam akta yang dibuat oleh Tergugat II, sementara dalam gugatan Penggugat halaman 2 Nomor 6, Penggugat menggugat Tergugat II dengan tindakan yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga dapat dijelaskan bahwa: "Dalam satu gugatan tidak boleh terjadi penggabungan perkara dan yang seharusnya gugatan tersebut harus berdiri sendiri, sehingga dimohonkan kepada majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan dan/atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima";

Dalam Rekonpensi:

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan oleh Penggugat II dalam Rekonpensi ini (Tergugat II dalam Kompensi) tersebut diatas mohon juga dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian rekonpensi;
2. Bahwa oleh karena akta Perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bahagian tertanggal 20 September 2006 Nomor 07 tersebut telah dibuat sesuai dengan undang-undang Jabatan notaris dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga mengikat bagi para pihak yang membuatnya maka cukup jelas bahwa Tergugat II hanya akan menyerahkan Sertipikat Hak

Halaman 13 dari 35 Hal. Put. Nomor 107 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

Milik Nomor 3260 yang merupakan objek yang substansial dalam perjanjian tersebut tidak diserahkan kepada Penggugat sebelum Penggugat dan Tergugat I melaksanakan point point dalam angka 4 huruf a dan b tersebut di atas;

3. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Rekonsensi tersebut, Penggugat II Rekonsensi sangat menderita kerugian yaitu:

a. Kerugian immaterial:

- Kerugian atas keuntungan yang akan diperoleh dari jasa pelayanan hukum selaku Notaris dan Pejabat Pembuat akta tanah dengan adanya gugatan perkara aquo menderita tekanan bathin dan gangguan ketentraman hidup karena dipermalukan dan dicemarkan nama baiknya akibat gugatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi yang akan berlangsung selama jalannya persidangan ini dari tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi hingga Mahkamah Agung RI, tidak kurang total kerugian besar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

b. Kerugian materiil:

- Bahwa Penggugat II dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Kompensi juga menderita kerugian materiil karena kehilangan jam/waktu kerja selama berlangsung persidangan dan kehilangan relasi/klien yang berkepentingan untuk memperoleh jasa hukum selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selama persidangan berlangsung dalam proses perkara berjalan setidaknya-tidaknya pada tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi hingga Mahkamah Agung RI, tidak kurang total kerugian sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat II Rekonsensi mohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonsensi untuk seluruhnya, setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- Menyatakan Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 14 dari 35 Hal. Put. Nomor 107 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 Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat II dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Kompensi sejumlah uang dengan perincian:

a. Kerugian Immateriil;

Kerugian atas keuntungan yang akan diperoleh dari jasa pelayanan hukum selaku Notaris dan Pejabat Pembuat akta tanah dengan adanya gugatan perkara aquo menderita tekanan bathin dan gangguan ketentraman hidup karena dipermalukan dan dicemarkan nama baiknya akibat gugatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi yang akan berlangsung selama jalannya persidangan ini dari tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi hingga Mahkamah Agung RI, tidak kurang total kerugian besar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

b. Kerugian Materiil;

Bahwa Penggugat II dalam Rekonsensi/Tergugat II dalam Kompensi juga menderita kerugian materiil karena kehilangan jam/waktu kerja selama berlangsung persidangan dan kehilangan relasi/klien yang berkepentingan untuk memperoleh jasa hukum selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selama persidangan berlangsung dalam proses perkara berjalan setidaknya-tidaknya pada tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi hingga Mahkamah Agung RI, tidak kurang total kerugian sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Atau: Sejumlah uang menurut pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara *a quo* sebagai ganti rugi;

- Biaya perkara menurut hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan Putusan Nomor 77/Pdt.G/2012/PN.PBR tanggal 26 Februari 2013 yang amarnya sebagai berikut:

A. Dalam Kompensi:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan *wanprestasi* kepada Penggugat;
3. Menyatakan "Perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bagian" sesuai dengan Akta Nomor 07 tanggal 20 September 2006 yang dibuat oleh Tergugat II berakhir karena *wanprestasi*;

Halaman 15 dari 35 Hal. Put. Nomor 107 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 3260 atas nama H. Hamizar Hamid kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan karena *wanprestasi* berupa kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp141.000.000,00 (seratus empat puluh satu juta rupiah);
6. Menolak gugatan lain dan selebihnya;

B. Dalam Rekonpensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan rekonpensi dari Penggugat I Rekonpensi seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Rekonpensi dari Penggugat II Rekonpensi tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

Menghukum Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp764.000,00 (tujuh enam ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 96/PDT/2013/PTR tanggal 3 September 2013 adalah sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Tergugat/Pembanding;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 26 Februari 2013 Nomor 77/Pdt.G/2012/PN.PBR yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 103 K/PDT/2014 tanggal 17 Juni 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I: ANGELO FERNANDUS;

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

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 103 K/PDT/2014 tanggal 17 Juni 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/ Tergugat I/Pembanding pada tanggal 2 September 2015 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat

Halaman 16 dari 35 Hal. Put. Nomor 107 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

Kuasa Khusus tanggal 17 September 2015 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 7 Oktober 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 77/Pdt.G/2012/PNPbr *Juncto* Nomor 96/PDT/2013/PTR *Juncto* Nomor 103 K/PDT/2014 yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Oktober 2015;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada: Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali pada tanggal 29 Oktober 2015;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding 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 Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa antara pemohon dengan termohon telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat sesuai dengan akta perjanjian 20 september 2006 Nomor 07 yang dibuat dihadapan Notaris Aditia Merida Siregar, SH/Turut Termohon Peninjauan Kembali (Bukti TI.5);
2. Bahwa dalam perjanjian tersebut, Pemohon adalah sebagai pelaku untuk membangun diatas tanah yang diakui dan dinyatakan oleh Termohon Peninjauan kembali adalah Tanah miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3260, an Termohon Peninjauan kembali;
3. Bahwa pokok permasalahan perkara *a quo*, adalah mengenai "wanprestasi", atas suatu perjanjian pembangunan Bangunan Bertingkat dan penentuan bahagian akta Nomor 07 tanggal 20 September 2006 (bukti TI.5) antara Pemohon Peninjauan kembali dengan Termohon Peninjauan kembali;
4. Bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu peristiwa/keadaan dimana debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasinya dalam suatu

Halaman 17 dari 35 Hal. Put. Nomor 107 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)



perikatannya dengan baik dan debitur punya Unsur Salah atasnya maksud unsur salah tersebut adalah “adanya unsur/perbuatan kesalahan pada debitur atas tidak dipenuhinya suatu kewajiban yang harus dipenuhi sebagaimana mestinya, bahwa pada intinya wanprestasi dalam perkara a quo. Terlihat dari kegagalan Termohon Peninjauan Kembali dalam memenuhi perjanjian:

5. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat 1 jelas dan nyata kewajiban Termohon Peninjauan Kembali (pihak pertama) adalah:

Bahwa pihak pertama dengan ini berjanji dan mengikatkan diri serta menjamin kepada pihak kedua (Pemohon Peninjauan Kembali) bahwa tanah tersebut adalah:

- Benar milik pihak pertama;
- Tidak dalam suatu perkara/sengketa;
- Bebas dari segala sitaan;
- Tidak tersangkut hutang piutang;
- Tidak dalam keadaan dijaminkan dalam bentuk apapun juga kepada pihak lain;
- Tidak dijual, tidak diserahkan atau dialihkan haknya kepada pihak lain dengan cara apapun;

Bahwa berdasarkan Pasal 9 ayat 5 jelas dan nyata ditegaskan:

Bilamana masa pembangunan, pihak kedua mendapat gangguan atau masalah dari pihak lain yang merupakan kelalaian dari pihak pertama baik dalam pemilikan tanah atau masalah-masalah lainnya sehingga target waktu penyelesaian tidak tercapai, maka pihak pertama akan dikenakan denda berupa uang sejumlah Rp100.000 untuk tiap hari keterlambatan.

Bahwa sesuai Pasal 9 (bukti T1.5) adalah menjelaskan jangka waktu melaksanakan pembangunan: (dikutip kembali)

-----Pasal 9-----
-----Jangka waktu pembagunan-----

1. Pihak Kedua diwajibkan untuk menyelesaikan bangunan yang menjadi hak/bagian Pihak Pertama sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui dan disepakati bersama dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan, terhitung setelah terbitnya Izin Pelaksanaan Bangunan dari Dinas Tata Kota dan lokasi yang akan dibangun telah dikosongkan, kecuali karena hal-hal yang disebabkan oleh atau terjadinya *Force Majeure* yang merupakan hal diluar kemampuan Pihak Kedua, antara lain seperti bencana alam, gempa, kebakaran, perang, pemogokan, huru-hara



- ataupun karena adanya perubahan kebijaksanaan/peraturan pemerintah;
2. Penyelesaian pembangunan yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini adalah penyelesaian pembangunan fisik bangunan yang menjadi obyek dari perjanjian ini. Tidak termasuk listrik, yang karena berbagai hal, sehingga sering mengakibatkan keterlambatan dalam penyambung baru. Apabila terjadi penutupan pasang baru listrik, maka Pihak Kedua tetap bertanggung jawab untuk memasang/memasukan fasilitas daya listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN), jika untuk pemasangan baru listrik telah dibuka kembali oleh Perusahaan Listrik Negara (PLN);
 3. Jika dalam jangka waktu tersebut dalam ayat 1, Pihak Kedua belum juga menyelesaikan dan menyerahkan bangunan tersebut kepada Pihak Pertama, kecuali jika terjadi hal-hal diluar kemampuan Pihak Kedua sebagaimana tersebut dalam ayat 1 Pasal ini. Maka Pihak Kedua diberi tenggang waktu selama 3 (tiga) bulan untuk melanjutkan pembangunan tanpa dikenakan denda berupa apapun juga;
 4. Bilamana Pihak Kedua belum juga menyelesaikan dan menyerahkan bangunan tersebut kepada Pihak Pertama, setelah tenggang waktu yang diberikan oleh Pihak Pertama sebagaimana tersebut dalam ayat 3 Pasal ini. Maka Pihak Kedua dianggap lalai dan untuk tiap-tiap hari kelalaian dikenakan denda sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari yang harus dibayar.;
 5. Bilamana dalam masa pembangunan tersebut Pihak Kedua mendapat gangguan atau masalah dari pihak lain yang merupakan kelalaian dari Pihak Pertama baik dalam pemilikan tanah atau masalah-masalah lainnya, sehingga target waktu penyelesaian tidak tercapai. Maka kedua belah pihak dengan ini telah saling setuju, bahwa Pihak Pertama akan dibebani denda berupa uang Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan yang harus dibayar seketika dan sekaligus lunas;
 6. Jika denda yang tersebut dalam ayat 4 dan ayat 5 ataupun yang tersebut dalam Pasal 6 ayat 3 di atas tidak dibayar pada saat itu oleh kedua belah pihak, maka akan diperhitungkan dan diselesaikan pada waktu serah terima bangunan bagian masing-masing pihak;

Bahwa jangka waktu pelaksanaan pembangunan berdasarkan bunyi Pasal 9 ayat 1 dan 3 dikaitkan dengan terbitnya izin pelaksanaan pembangunan dari Dinas Tata Kota (Bukti T-1.9) yang diterbitkan tanggal 7 september 2007, bahwa jangka waktu Pelaksanaan Pembangunan adalah selama 15 (lima belas) bulan terhitung dan dimulai sejak 7 september 2007 sampai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan 7 september 2008 ditambah 3 (tiga) bulan yaitu sampai dengan 07 desember 2008;

Bahwa hambatan yang terjadi dalam rentang waktu tersebut sehingga Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat melaksanakan Pembangunan sesuai dengan isi perjanjian adalah:

NO	WAKTU KERJA MENURUT PERJANJIAN DIMULAI DARI 07 SEPTEMBER 2007	KETERANGAN / HAMBATAN	BUKTI-BUKTI
1.	30 Juli 2007	Gugatan no:70/PDT/G/2007/PN.PBR dimana tanah yang dimaksud dalam SHM No 3260 atas nama Termohon Peninjauan kembali menjadi objek dalam perkara tersebut. Sebagaimana dinyatakan dalam perkara tersebut dengan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No:70/PDT.G/2007/PN.PBR. yang melahirkan peletakan sita jaminan terhadap tanah objek perjanjian, SHM 3260 an Termohon pengajuan kembali H. Hamizar Hamid	T-1.11 (ASLI)
2.	17 April 2008	Bahwa perkara tersebut adalah mengenai perbuatan melawan Hukum atas sewa bangunan pasar Dupa selama 8 (delapan) tahun, dan oleh perkara tersebut maka tanah objek perjanjian SHM 3260 dinyatakan dalam sita jaminan. Dalam penetapan No:70/PDT.G/2007/PN.PBR.	T-1.24
3.	22 April 2008	Surat No:w4.UI/1406/HT.04.10/IV/2008 dari ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru, Panitera/Sekretaris ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, perihal pendaftaran penyitaan Jaminan dalam perkara perdata gugatan No: 70/PDT.G/2007/PN.PBR terhadap SHM Nomor 3260 an. TK.	T-1.26
4	22 April 2008	Gugatan No:70/PDT/G/2007/PN.PBR dimana tanah yang dimaksud dalam SHM no 3260 atas nama Termohon Peninjauan kembali menjadi objek dalam perkara tersebut. Sebagaimana dinyatakan dalam perkara tersebut dengan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No:70/PDT.G/2007/PN.PBR. yang melahirkan peletakan sita jaminan terhadap tanah objek perjanjian, SHM 3260 an termohon pengajuan kembali H. Hamizar Hamid	T-1.11 (ASLI))



5.	12 Mei 2008	Surat somasi 062/MH/V/2008, tanggal 12 mei 2008 tentang pemblokiran SHM no 3260, atas nama Termohon Peninjauan kembal. Kasasi, yang ditunjukan kepada Kantor Pertanahan kota Pekanbaru yang menyatakan bahwa objek tanah tersebut merupakan Harta Warisan dan menjadi objek dalam perkara No: 447/PDT/PA.PBR pada Pengadilan Agama Pekanbaru.	T-1.14 (ASLI)
6.	30 Agustus 2007	Gugatan pembagian Harta Warisan pada pengadilan Agama Pekanbaru No: 447/PDT/PA.PBR. yang menyangkut dengan tanah sebagai objek perjanjian yang akan dibangun yang diajukan melalui Kuasa Hukum Penggugat dalam Perkara tersebut, yaitu H.MHD.HARIS.SH.MH.	T-1.12. (ASLI)
7.	11 November 2008	<ul style="list-style-type: none">- Surat No: 777/pemblokir/AA/XI/2008 mengenai pemblokiran SHM No: 3260 atas nama Termohon Peninjauankembali yang ditujukan kepada kepala Kantor Pertanahan kota Pekanbaru, dimana objek tanah SHM No:3260 merupakan objek perkara perdata pada pengadilan Agama. Register Perkara No:738/PDT.G/2008/PA.PBR- Salinan putusan No. 0738/PDT.G/2008/PA.PBR Pengadilan Agama Pekanbaru	- T-1.15 T-1.16 (legalisir PA. sesuai asli)
8.	25 Maret 2009	Putusan Banding Pengadilan Tinggi Pekanbaru No:10PDT/2009/PTR. Atas permohonan banding dalam perkara No:70/PDT.G/2007/PN.PBR.	T-1.27 (ASLI)
9.	31 Desember 2010	Putusan tingkat Kasasi Nomor 2395K/PDT/2009 tanggal 31 desember 2010 atas permohonan kasasi terhadap : <ul style="list-style-type: none">- Putusan No:70/PDT.G/2007/PN.PBR. Pengadilan Negeri Pekanbaru- Putusan No:10PDT/2009/PTR. Pengadilan Tinggi Pekanbaru.	T-1.28 (ASLI)

Tabel diatas disusun sesuai urutan tanggal yang terjadi berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan;

Bahwa dari hambatan-hambatan tersebut jelas dan nyata bahwa permasalahan-permasalahan yang terjadi yang menyebabkan Pemohon Peninjauan kembali tidak dapat melakukan pembangunan seperti yang diperjanjikan dalam bukti T-1.5 tersebut adalah masih dalam tenggang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu untuk melaksanakan prestasi yang diperjanjikan (dapat dilihat dari tabel di atas);

Bahwa terhadap peristiwa yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada poin AD 1, halaman 53/54 mengenai adanya perkara gugatan mal waris pada Pengadilan Agama Pekanbaru No: 447/PDT/G/PA.PBR tanggal 30 agustus 2007 menyatakan bahwa dalam perkara tersebut tidak diketahui apakah tanah yang akan dibangun telah digugat dalam perkara tersebut, bukti T-1.12 tidaklah membuktikan tanah yang akan dibangun dalam status digugat, dengan demikian alasan Tergugat I (Pemohon Peninjauan Kembali) tidak beralasan hukum dan tidak dapat dibuktikan;

Bahwa ditemukan adanya bukti baru (*novum*) yaitu, Surat Pemblokiran Nomor 062/MH/V/2008 tanggal 12 mei 2008, merupakan bukti yang sangat menentukan, dimana pada waktu perkara *a quo* diperiksa tidak ditemukan aslinya. Pasal 67 huruf b undang-undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah dirubah dengan undang-undang No 05 btahun 2004.(bukti. PK.1)

Dalam pertimbangan hukum selanjutnya pada poin AD 2, halaman 54 menyatakan bahwa terhadap pemblokiran sertifikat tanah atas nama Penggugat (Termohon Peninjauan Kembali) dan saudara-saudaranya yang ditunjukan oleh Advokat H. Mhd Haris .SH. MH. Berdasarkan surat kuasa No: 073/MHA/VII/2007 tanggal 16 Juli 2007 (surat pemblokiran Nomor 062/MH/V/2008 tanggal 12 Mei 2008);

Menimbang, bahwa dari bukti surat tersebut dapat dilihat yang berhubungan dengan pemblokiran sertifikat atas nama H. Hamizar dan saudara-saudaranya yaitu bukti T-1.14 dan T-1.15 yang menerangkan bahwa adanya pemblokiran akan tetapi oleh karena bukti surat tersebut tidak dapat ditunjukan aslinya untuk itu tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan, dengan demikian Tergugat I (Pemohon Peninjauan Kembali) tidak dapat membuktikan dalil dan alasan-alasanya tersebut;

Bahwa dalam permohonan peninjauan kembali ini pemohon peninjuan kembali mengajukan bukti T-1.14 tersebut yang aslinya sebagai bukti baru (*novum*) yang membuktikan adanya pemblokiran terhadap SHM 3260 atas nama Termohon Peninjauan Kembali berikut surat gugatan asli, mengenai pembagian warisan, tertanggal 30 Agustus 2007 melalui kuasanya H. Mhd Haris SH.MH. dengan nomor register perkara 447/PDT.G/2007/PA.PBR (T-1.12);

Halaman 22 dari 35 Hal. Put. Nomor 107 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)



Bahwa pemblokiran tersebut adalah suatu tindakan hukum yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru terhadap SHM 3260 (bukti T-1.8), sehingga pemblokiran tersebut berakibat Hukum terhadap perjanjian yang dibuat antara pemohon peninjauan kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali terhadap tanah yang menjadi objek pembangunan;

Bahwa dalam surat pemblokiran tersebut (bukti T-1.14 dan T-1.15) telah menjelaskan bahwa SHM No 3260 (bukti T-1.8) tersebut dan merupakan objek Harta warisan Alm. Bilal Koran dan Darwani yang sedang berperkara di pengadilan Agama Pekanbaru register Nomor 447/PDT/G/2007/ PA.PBR (*vide* bukti Bukti Baru Berupa surat gugatan asli Nomor 100/MH/VIII/2007 tentang Gugatan Pembagian Harta Warisan) (bukti T-1.12);

Bahwa dalam gugatan tersebut sebagai bukti baru menjelaskan bahwa objek Tanah 24.700 m² yang terletak setempat kenal umum jalan sudirman RT.05 / RW.04 (bekas lokasi Taman Hiburan Dupa Kencana dan lokasi pasar LKMD Tangkerang, Kelurahan Tangkerang tengah, kecamatan Bukit raya, kota Pekanbaru) dengan batas-batas sempadan :

- Utara berbatas dengan tanah Hasan Umar 200 m;
- Timur berbatas dengan jalan Jendral Sudirman115 m;
- Selatan berbatas dengan Komplek Gedung Olah Seni/Kebudayaan 200m;
- Barat berbatas dengan Idris/ Parit132m;

Bahwa tanah yang dimaksud dalam SHM no 3260 atas nama Hamizar Hamid (Termohon Peninjauan Kembali) adalah menjadi objek pemblokiran dalam objek perkara pembagian waris perkara Nomor 447/PDT/G/2007/ PA.PBR tanggal 30 agustus 2007;

Ditemukan Adanya Kekhilafan Hakim dan Kekeliruan yang Nyata:

Bahwa dalam pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri “ AD 3” halaman 54 dalam pertimbangannya menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Agama No:0738/PDT.G/2008/PA/PBR tanggal 29 adalah berupa bukti T-1.16 hanya berupa photo copy, tidak dapat ditunjukkan aslinya, hal tersebut adalah tidak benar, karena bukti tersebut (T-1.16) yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali adalah bukti yang telah dilegalisir oleh Pengadilan Agama Pekanbaru yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya (lihat bukti); untuk itu layak dipertimbangkan;

Bahwa dalam bukti T-1.16 tersebut jelas menguraikan pada halaman 3 bahwa gugatan dalam perkara tersebut diajukan tanggal 07 November 2008, dan pada tanggal 10 november 2008 kuasanya telah mengajukan surat pemblokiran (T-1.15) terhadap SHM no 3260 atas nama Hamizar

Halaman 23 dari 35 Hal. Put. Nomor 107 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hamid (Termohon Peninjauan Kembali) yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, bahwa benar bukti tersebut adalah foto copy, tanpa aslinya. Namun surat bukti T-1.15 tersebut adalah bahagian / rangkaian dari apa yang diuraikan dalam bukti T-1.16, sehingga bukti T-1.15 tersebut mempunyai hubungan dengan bukti T-1.16 yang membuktikan adanya gugatan mengenai mall waris dengan tanah objek perjanjian T-1.5 sesuai SHM, No 3260 (bukti T-1.8) adalah masuk dan atau menjadi bahagian dari objek gugatan mall waris (bukti T-1.16) oleh karenanya bukti T-1.15 merupakan tindakan yang dilakukan oleh pihak Penggugat dalam perkara tersebut untuk mengamankan haknya agar objek gugatannya tidak beralih atau dialihkan pada pihak lain;

Bahwa bukti T-1.15 dan T-1.16 adalah merupakan Rangkaian dan tindak lanjut dari bukti T-1.12 dan T-1.14, sehingga dari hubungan Hukum yang dijelaskan dari bukti tersebut merupakan fakta hukum yang jelas dan berhubungan. Namun Majelis Hakim mengabaikannya dengan menyatakan dalam pertimbangannya:

“namun demikian dari bukti T-1.16 juga tidak dapat diketahui apakah tanah yang akan dibangun oleh pemohon peninjauan kembali (Tergugat I) tersebut termasuk kedalam objek perkara ini” Bahwa pertimbangan hukum tersebut mengandung kekhilapan dan kekeliruan yang nyata karena dalam bukti-bukti T-1.15, T-1.16, T-1.12, T-1.14 serta bukti T-1.18 telah menggambarkan dengan jelas bahwa objek tanah yang akan dibangun Pemohon Peninjauan Kembali mengandung Sengketa mall waris dan bukti T-1.8 berupa SHM No 3260 pun dimintakan untuk dilakukan pemblokiran yang berujung pada peletakan sita jaminan;

Bahwa Majelis Hakim dalam menilai bukti T-1.16 menyatakan bahwa gugatan dalam perkara 0738/PDT.G/2008/PA.PBR terdaftar tanggal 07 november 2008 artinya sudah melewati masa kerja 12 (dua belas) bulan;

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut tidak menyeluruh dan tidak akurat artinya mengandung kekhilapan atau kekeliruan yang nyata dengan alasan bahwa:

1. Adanya surat gugatan pembagian waris (T-1.12) tanggal 30 Agustus 2007 dalam perkara No: 447/PDT/G/2007/PA.PBR pada pengadilan Agama Pekanbaru, dan dilanjutkan dengan surat pemblokiran SHM Nomor 3260 (T-1.14) tanggal 12 mei 2008, namun perkara tersebut dibatalkan karena kekurangan biaya, namun perkara tersebut dilanjutkan kembali dengan kuasa hukum yang baru (bukti T-1.15) berupa surat pemblokiran

Halaman 24 dari 35 Hal. Put. Nomor 107 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap SHM 3260 tanggal 11 November 2008 yang sebelumnya telah diajukan gugatan pembagian *mall* waris tanggal 07 November 2008 sebagaimana yang dijelaskan dalam bukti T-1.16 dimana perkara tersebut diputus oleh pengadilan Agama Pekanbaru, No-0738/Pdt.G/2008/PA.PBR (bukti T-1.18 asli);

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama halaman 53 alinea terakhir dan halaman 54 alinea pertama menyatakan:

“menimbang bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I (pemohon peninjauan kembali) yang berhubungan dengan perkara No: 447/PDT/G/2007/PA.PBR tanggal 30 Agustus 2007 hanya bukti T-1.12 yaitu berupa salinan penetapan yang menerangkan bataldst”. hal tersebut adalah keliru karena sesuai daftar bukti yang pemohon peninjauan kembali ajukan pada persidangan T-1.12 adalah berupa gugatan pembagian harta warisan tertanggal 08 april 2008, bukan berupa salinan penetapan yang menerangkan batal pendaftaran perkara Penggugat Husin bin Abd Rachman cs/kuasa HM. Haris SH. MH., bahwa dengan kekeliruan ini maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Pertama tersebut adalah mengandung kekhilapan yang nyata dalam menilai bukti-bukti;

Bahwa pertimbangan Hukum Hakim tingkat Pertama mengenai ad 4 halaman 55 terhadap alasan bahwa adanya perkara perdata Nomor 70/Pdt.G/2007/PN.PBR tanggal 30 juli 2007 antara H. Nurkamsiah Binti Abd Hamid lawan H. Hamizar Hamid, bahwa yang berkaitan dengan bukti ini yaitu T-1.24 s/d T-1.31 (halaman 55 alinea 1 dan 2) bahwa menurut pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama halaman 56 alinea kedua menyatakan:

“menimbang bahwa setelah memperhatikan dan mencermati objek juga dan dalam perkara perdata Nomor 70/Pdt.G/2007/PN.PBR tanggal 30 Juli 2007 antara H. Nurkamsiah Binti Abd Hamid lawan H. Hamizar Hamid Bin Abdul Hamid *juncto* perdata Nomor 10/Pdt/2009/PTR tanggal 25 maret 2009 *juncto* putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2395.K/Pdt/2009 tanggal 31 desember 2010 bahwa yang menjadi objek perkaranya adalah Tuntutan Terhadap Uang sewa pasar Dupa, jadi bukan tanah sesuai SHM Nomor 3260 atas nama H. Hamizar Hamid bin Abdul Hamid atau tanah sebagaimana termuat dalam akta perjanjian Nomor 07 tanggal 20 september 2006”;

Bahwa dari pertimbangan tersebut terlihat Majelis Hakim tidak

Halaman 25 dari 35 Hal. Put. Nomor 107 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)



mempertimbangkan bukti-bukti sebagaimana yang telah dijelaskan dalam table diatas (halaman 6&7);

Bahwa pada halaman 56 alinea ke enam, pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat Pertama menyatakan:

“menimbang bahwa apakah penyitaan tersebut dapat menjadi alasan bagi Tergugat I (pemohon peninjauan kembali) untuk tidak dapat merealisasikan perjanjiannya sesuai akta Nomor 07 tanggal 20 september 2006?”

Jawaban dari masalah tersebut adalah dapat, karena penyitaan adalah merupakan tindakan menempatkan Harta Kekayaan secara paksa berada dalam keadaan penjagaan, penetapan dan penjagaan barang yang disita, berlangsung selama proses pemeriksaan sampai ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan syah;

Bahwa tujuan utama penyitaan adalah agar barang harta kekayaan Tergugat agar tidak dipindah tangankan kepada orang lain melalui jual beli, penghibaan dan sebagainya. Bahwa apabila perkara yang disengketakan mengenai tuntutan pembayaran sejumlah uang, harta atau benda yang disita tetap utuh sampai putusan berkekuatan hukum tetap. Sehingga apabila Tergugat tidak melaksanakan pemenuhan pembayaran secara sukarela, maka pemenuhan dapat diambil dari barang harta kekayaan Tergugat dengan jalan menjual lelang (*executorial verkoop*) atas barang/benda yang disita tersebut;

Bahwa memang benar yang menjadi objek dari gugatan dalam perkara Nomor 70/pdt.g/2007/PN.PBR (T-1.11 asli) yang diajukan tanggal 30 Juli 2007 telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri adalah berupa “tuntutan terhadap uang sewa pasar Dupa” dan terhadap pemenuhan tuntutan pembayaran dalam perkara tersebut diletakkanlah sita jaminan diatas lahan yang dimaksud dalam SHM no 3260 atas nama Hamizar Hamid (termohon pengajuan kembali) sesuai dengan bukti-bukti T-1.24 s/d T-1.31 yang merupakan objek perjanjian (T-1.5). bahwa bila peristiwa ini dikaitkan dengan bukti T-1.5 bahwa jaminan Termohon Peninjauan Kembali pada Pasal 4 ayat 1, Bahwa Termohon Peninjauan Kembali; mejamin kepada pemohon peninjauan kembali bahwa tanah yang dijadikan objek perjanjian pembangunan bangunan bertingkat adalah:

- Benar-benar milik pihak pertama;
- Tidak dalam suatu perkara sengketa;
- Bebas dari segala sitaan;



Bahwa hal tersebut telah membuktikan kegagalan Pemohon peninjauan kembali untuk memenuhi prestasinya berdasarkan Pasal 4 ayat 1 perjanjian (bukti T-1.5) dan tanggal terjadinya hambatan-hambatan tersebut dapat dilihat dari semua bukti-bukti yang telah disampaikan dihadapan persidangan;

Bahwa dilihat dari jaminan tersebut sebagai prestasi yang wajib dipenuhi Termohon Peninjauan Kembali, maka seharusnya dengan itikad baik Termohon Peninjauan Kembali harus membebaskan lahan dari masalah-masalah apapun yang berakibat menghalangi untuk terwujudnya prestasi yang akan dilakukan oleh Pemohon Peninjauan kembali dan harusnya Termohon peninjauan kembali terbuka menyampaikan permasalahan yang ada. Karena bila dilihat dari bukti T-1.11 bahwa gugatan tuntutan pembayaran sewa tersebut telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 30 Juli 2007. Bahwa tindakan hukum dari gugatan tersebut lahirnya penyitaan terhadap objek perjanjian, hal ini terlihat dari bukti T-1.24 s/d T-1.26 (copy) dan bukti T-1.27s/d T-1.31 (asli).;

Bahwa dijadikannya tanah objek pembangunan sebagai jaminan dalam suatu perkara perdata adalah untuk sebagai jaminan atas suatu kewajiban pembayaran dan oleh karenanya sebelum tindakan conservator beslag dijalankannya dan pemblokiran tentunya terlebih dahulu dilakukan oleh pihak-pihak yang berperkara untuk dijalankan sebagai tindakan awal, yang harus dianalisa oleh *Judex Facti*, apalagi Termohon peninjauan kembali tidak kooperatif dalam menyampikan hal-hal yang menjadi hambatan tersebut kepada Pemohon peninjauan kembali melainkan Termohon peninjauan kembali membiarkan Pemohon peninjauan kembali mencari tau sendiri hal tersebut terbukti dan dari bukti (Tl.17 dan 18) yang disampaikan pada Termohon peninjauan kembali namun tidak menanggapi dan atau tidak ada jawaban sama sekali;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusannya halaman 57 alinea pertama dan kedua adalah bukti ketidak telitian dan mengundang kekhilapan yang nyata karena keliru menilai alat-alat bukti:

1. Bahwa perkara perdata Nomor 70/Pdt.G/2007/PN.PBR terdaftar pada pengadilan negeri tanggal 30 Juli 2007 (bukti T-1.24);
2. Bahwa dalam perkara tersebut timbul tindakan dan akibat hukum berupa:



- a. Penetapan sita jaminan Nomor 70/PDT.G/2007/PN.PBR tanggal 22 April 2008 (bukti T-1.24) copy;
- b. Berita acara sita jaminan perkara perdata No70/PDT.G/2007 tanggal 22 April 2008 (bukti T-1.25) copy;
- c. Pendaftaran penyitaan jaminan tanggal 22 april 2008 (bukti T-1.26) copy;
- d. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru, dalam perkara tersebut Nomor 10/PDT/PTR (bukti asli T-1.27);
- e. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2359 k/PDT/2009 (bukti asli T-1.28);
- f. Penetapan Angkat Sita perkara perdata Nomor 70/Pdt.G/2007/PN.PBR (bukti asli T-1.29);
- g. Berita angkat sita jaminan perkara perdata Nomor 70/Pdt.G/2007/ PN.PBR (bukti asli T-1.30);
- h. Berita acara angkat sita jaminan Nomor 70/Pdt.G/2007/PN.PBR yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tanggal 18 juni 2012 bukti T-1.31 asli)

Bahwa memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut yang dikuatkan dengan Bukti Asli (T-1.27 s/d T-1.31) dan (T-1.24 s/d T-1.26) bukti berupa foto copy, adalah menggambarkan adanya tindakan hukum penyitaan dan yang diawali dari munculnya Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2007/PN.PBR yang terdaftar tanggal 30 Juli 2007 pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru;

Bahwa dari Bukti Asli berupa (T-1.27 s/d T-1.31) terlihat hubungan dan kaitan yang nyata dengan bukti (T-1.24 s/d T-1.26) yang mempunyai nilai pembuktian untuk dipertimbangkan dalam menilai apakah terjadinya wanprestasi tersebut disebabkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali, sementara pemohon peninjauan kembali sudah memulai melakukan pematangan lahan, pemagaran dan pembayaran pajak-pajak (bukti T-1.19 s/d T-1.22) yang menyangkut tanah objek perjanjian, dan juga telah melakukan pengurusan Izin Prinsip Pelaksanaan Pembangunan (bukti T-1.9) sebagai bukti itikad baik dan keseriusan pemohon peninjauan kembali; seharusnya *Judex Facti* harus melihat sejak kapan perkara pokoknya terdaftar, bukan hanya dari mulai kapan penyitaannya karena pendaftaran perkara tersebut akan berakibat hukum pada tindakan dan prestasi Pemohon Kasasi untuk meralisasikan pembangunan dan



sebelum gugatan tersebut didaftarkan terlebih dahulu pihak Penggugat dalam perkara perdata Nomor 70/Pdt.G/2007/PN.PBR sudah pasti mengajukan somasi/pemblokiran sebagai tindakan pendahuluan dalam mengamankan tanah objek perjanjian sebagai jaminan pembayaran atas suatu sengketa agar tidak beralih atau dialihkan;

Bahwa dari hal-hal tersebut diatas terlihat adanya kekhilapan atau kekeliruan yang nyata dari *Judex Facti* dalam menilai alat bukti yang satu sama lainnya saling berhubungan mulai dari T-1.16, T-1.15, T-1.12, T-1.14 dan T-1.18 dan selanjutnya T-1.24 s/d T-1.26 serta T-1.27 s/d T-1.31 alat-alat bukti yang diajukan mengandung fakta-fakta yang berkaitan dan relevan atau bersifat "*Prima Pasie*" dengan perkara yang sedang diperiksa;

Bahwa tujuan kedua belah pihak dalam mengikatkan diri adalah untuk mewujudkan prestasi dan mendapat keuntungan. Bagaimana keuntungan tersebut bisa terwujud kalau ojek perjanjian dalam sita jaminan dan telah diblokir di kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Bahwa pembangunan berjalan tentu pada akhirnya SHM Nomor 3260 tersebut harus dipecah pada pihak pembeli maupun pada pemohon peninjauan kembali sebagai bukti atas hak dan bahagian yang telah ditentukan pembagiannya dari perjanjian (T-1.5) tersebut atau pemecahan SHM terhadap pembeli Bangunan yang dibangun tersebut;

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama keliru dalam mempertimbangkan kepentingan hukum para pihak dalam perkara *a quo*, karena secara umum peranan hakim dalam persidangan perdata adalah melakukan penilaian terhadap bukti-bukti dan fakta-fakta yang memiliki hubungan antara keduanya yang diajukan kedua pihak yang berperkara. Bahwa pengadilan itu disebut "*Judex Facti*" karena fokus sasaran peranan hakim adalah penilaian atas bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang saling berkaitan. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya hakim tingkat pertama tidak menilai keterkaitan/hubungan bukti-bukti satu sama lainnya secara cermat dan menyimpang dari Hakikat Pembuktian, Bahwa hakikat Pembuktian tersebut adalah mencari kebenaran akan peristiwa-peristiwa bagi hakim untuk mengambil keputusan yang seadil-adilnya (mencari kebenaran formal/*Formal Waarheid*);

Bahwa dalam proses hukum Acara Perdata, Hakim berperan menerapkan hukum pembuktian dalam 4 klasifikasi:

1. Menetapkan hubungan hukum yang sebenarnya diantara kedua



belah pihak yang bersengketa;

2. Memberikan beban pembuktian kepada salah satu pihak atau kepada kedua belah pihak;
3. Memberikan penilaian atas alat-alat bukti dengan/atas hubungan Hukum antaran pihak-pihak;
4. Menemukan hukum diantara persengketaan kedua belah pihak;

Bahwa dari bukti-bukti yang pemohon ajukan ke persidangan telah jelas menggambarkan adanya unsur hambatan yang membuat pemohon peninjauan kembali tidak bisa bekerja secara leluasa untuk mewujudkan prestasinya. Bahwa dengan itikad baik pemohon peninjauan kembali menegur Termohon Peninjauan Kembali atas permasalahan tersebut, namun tidak ada balasan dari Termohon Peninjauan Kembali (bukti T-1.17);

Bahwa dari bukti-bukti yang pemohon peninjauan kembali sampaikan dihadapan persidangan telah membuktikan kendala atau hambatan yang terjadi yang sangat merisaukan pemohon peninjauan kembali. Dimana dari bukti-bukti tersebut saling berkaitan dan berhubungan telah membuktikan bahwa dalam jangka waktu pelaksanaan pekerjaan pembangunan bangunan bertingkat di atas tanah SHM 3260 milik Termohon Peninjauan Kembali. pemohon peninjauan kembali mengalami Hambatan/kendala yang datang dan timbulnya diluar kehendak pemohon peninjauan kembali;

Bahwa dalam keadaan tersebut wajar menurut hukum apabila pemohon peninjauan kembali bertindak hati-hati (berdasarkan asas kepatutan dan kehati-hatian/PATIHA) karena permasalahan yang terjadi adalah permasalahan penyitaan diatas tanah objek perjanjian, yang sewaktu-waktu bisa terjadi tindakan hukum lanjutan yang merugikan pihak pemohon peninjauan kembali, bahwa hal-hal yang terjadi wajar dan patut menurut hukum, wajar menurut hukum untuk dipertimbangkan. Bahkan pemohon peninjauan kembali harus berhati-hati dan pemohon peninjauan kembali telah berupaya untuk mengkonstatasi peristiwa untuk dibuktikan kebenarannya (upaya membuktikan peristiwa hambatan yang terjadi);

Bahwa dengan demikian putusan Pengadilan tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Pengadilan tingkat Banding dan Kasasi, dapat dikatakan putusan yang tidak cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) dan mengandung kekeliruan yang nyata, karena tidak disertai alasan-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan yang cukup, dan bertentangan dengan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48/2009, Pasal 184 ayat (1), Pasal 195 Hir, Pasal 618 Rbg. yang menggariskan/memuat alasan-alasan, peraturan yang dijadikan dasar untuk mengadili, sehingga putusan itu dapat dinilai memiliki nilai objektif;

Bahwa dari fakta-fakta dan bukti-bukti yang telah disampaikan dihadapan persidangan telah cukup membuktikan bahwa Termohon Peninjauan Kembali lah yang telah melakukan Wan Prestasi, karena permasalahan hukum yang timbul diatas tanah yang menjadi objek perjanjian, SHM no 3260, dimana permasalahan hukum tersebut telah menghambat pemohon peninjauan kembali untuk melaksanakan prestasinya;

Bahwa pokok permasalahan perkara *a quo*, adalah mengenai “wanprestasi”, atas suatu perjanjian pembangunan Bangunan Bertingkat dan penentuan bahagian akta Nomor 07 tanggal 20 September 2006 (bukti TI.5) antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali Dalam suatu perikatan kewajiban ada pada pihak debitur dan disitu ada unsure keterikatan pada diri para pihak, keterikatan dalam wujud kewajiban untuk memberikan prestasi perikatan yang bersangkutan kepada krediturnya; Bahwa perjanjian/perikatan antara Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali, yaitu suatu perbuatan/ tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapai kata sepakat yang merupakan kehendak bebas dari dua orang (pihak) dimana tercapainya kata sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan, *Judex Facti* tidak mempertimbangkan dengan seksama prinsip-prinsip hukum perjanjian secara komprehensif (yurisprudensi putusan MA Nomor: 3129/K/Pdt/1988).;

Bahwa suatu persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik dari perjanjian yang telah disepakati maka itikad baik harus diartikan dalam kaitanya dengan apa yang menjadi hak dan kewajiban pihak-pihak yang bersangkutan (itikad baik objektif) dengan kata lain itikad baik ditujukan pada pelaksanaan perjanjian dengan cara yang tepat;

Bahwa dari bukti-bukti yang telah diajukan/disampaikan kepersidangan ternyata terbukti Termohon Peninjauan Kembali tidak melaksanakan

Halaman 31 dari 35 Hal. Put. Nomor 107 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya sebagaimana mestinya, karena kewajiban utama Termohon Peninjauan Kembali untuk memenuhi Pasal 4 ayat 1 dalam perjanjian (Bukti T1.5) telah gagal dan *Judex Facti* tidak menilai bukti-bukti tersebut secara seksama dan teliti, kondisi yang menjadi halangan Pemohon Peninjauan Kembali untuk melaksanakan prestasinya telah nyata-nyata terbukti dengan jelas dan tegas Bahwa kegagalan Termohon Peninjauan Kembali dalam mempersiapkan lahan yang siap dibangun sesuai dengan Pasal 4 ayat 1 sesuai perjanjian (bukti T-1.5) telah tidak terpenuhi secara syah menurut hukum, sehingga kesalahan Termohon Kasasi jelas terbukti, sehingga konsekuensi hukumnya, tuntutan kerugian yang diajukan Termohon Peninjauan Kembali adalah tidak syah menurut hukum karena kerugian Termohon Peninjauan Kembali timbul dari kesalahan Termohon Peninjauan Kembali, oleh karenanya tuntutan ganti rugi sebesar Rp141.000.000 adalah tuntutan yang tidak berdasarkan hukum atau mengada-ada;

Bahwa seharusnya Termohon Peninjauan Kembali yang harus mengganti kerugian Pemohon Peninjauan Kembali, Karena kerugian Pemohon Peninjauan Kembali sebesar Rp3.150.285.207.78 adalah timbul atas kesalahan dan kelalaian Termohon Peninjauan Kembali yang telah gagal untuk menyiapkan lahan yang siap dibangun sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 ayat 1 perjanjian (Bukti T1.5), dan untuk mendapat jaminan pembayaran, maka wajar *Judex Facti* seharusnya mengabulkan sita jaminan atas objek yang telah dimohonkan Pemohon Peninjauan Kembali dalam perkara *a quo*;

Bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali (Bukti T1.5) adalah perjanjian timbal balik, dimana para pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut dibebani Kewajiban (*Obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Bahwa sesuai dengan *azaz adimpleti contractus* "seseorang tidak berhak menggugat apabila ia sendiri (Termohon Peninjauan Kembali) tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian yang telah ditentukan;

Bahwa dari perjanjian tersebut telah jelas hubungan hukum dan kewajiban hukum antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali, dan berdasarkan bukti-bukti telah jelas kesalahan Termohon Peninjauan Kembali, oleh karenanya berdasarkan azaz tersebut gugatan Penggugat (Termohon Peninjauan Kembali) haruslah ditolak;

Halaman 32 dari 35 Hal. Put. Nomor 107 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)



Sebagai perbandingannya Pemohon Peninjauan Kembali telah melaksanakan pembangunan terhadap saudara Termohon Peninjauan Kembali yang sama-sama membuat perjanjian dan semua telah selesai dibangun namun tanah Termohon Peninjauan Kembali tidak dapat dilaksanakan pembangunannya karena lahannya bermasalah, namun sayangnya *Judex Facti* tidak mempertimbangkan buktinya, kalau diamati dan diteliti pertimbangan putusan *a quo Judex Facti* hanya membuat pertimbangan yang menguntungkan atau berpihak pada Termohon Peninjauan Kembali tanpa melihat dengan seksama dan secara keseluruhan bukti-bukti. Bahwa seluruh bukti-bukti surat tersebut saling berhubungan yang menggambarkan adanya permasalahan atas tanah objek perjanjian pertimbangan *Judex Facti* tersebut telah menimbulkan ketidakadilan bagi Pemohon Peninjauan Kembali, oleh karenanya putusan *Judex Facti* tersebut dapat diklasifikasikan pada putusan yang Kurang pertimbangan hukumnya (*Onvoldoende Gemotiveerd*) oleh karenanya wajar menurut hukum untuk dibatalkan karena mengandung kekeliruan dan kekhilapan dalam menilai alat-alat bukti yang diajukan dihadapan persidangan;

Bahwa perjanjian itu mengikat, berdasarkan Pasal 1338 KUH-perdata, apa sebenarnya yang membuat para pihak terikat...? Bahwa keterikatan para pihak adalah pada isi perjanjian, bahwa isi perjanjian ditentukan oleh para pihak sendirimaka para pihak/orang terikat pada janjinya sendiri, jadi orang terikat bukan karena ia menghendaki, tetapi karena ia memberikan janjinya;

Demikianlah seharusnya *Judex Facti* menganalisa Pasal 4 ayat 1 sebagai kewajiban yang melekat pada diri Termohon peninjauan kembali dan wajib untuk dijalankan dengan itikad baik, wajib menyediakan lahan yang tidak bermasalah, agar bisa prestasi dari pemohon peninjauan kembali dapat dilaksanakan;

Bahwa gugatan rekonvensi yang Pemohon Peninjauan Kembali ajukan adalah sangat beralasan secara hukum dan berdasarkan fakta-fakta hukum jelas dimana sudah terjadi suatu perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali dan kesalahan Termohon Peninjauan Kembali tersebut terukur dan dilihat dari:

- Adanya perjanjian/perikatan yang menjadi dasar kewajiban berprestasi bagi masing-masing pihak;
- Adanya perbuatan atau sikap tidak memenuhi kewajiban perikatan



sebagaimana mestinya;

- Adanya unsur kesalahan yang dilakukan oleh Penggugat (Termohon Peninjauan Kembali);

Bahwa tidak dipenuhinya Pasal 4 ayat 1 perjanjian tanggal 20 September 2006 Nomor 07 (Bukti TI.5) oleh Termohon Peninjauan Kembali, hal tersebut telah membuktikan adanya "*wanprestasi* atas perjanjian yang lebih dulu dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali dan setelah disomasi/ditegur dan diperingatkan namun tidak ditanggapi oleh Termohon Peninjauan Kembali, hal tersebut telah membuktikan adanya itikad buruk dari Termohon Peninjauan Kembali namun majelis hakim mangabaikannya;

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

Mengenai alasan adanya *novum*:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali tidak merupakan bukti yang bersifat menentukan yang dapat melemahkan bukti Penggugat;

Mengenai alasan adanya kekhilafan hakim:

Bahwa dalam putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris* tidak terdapat kekhilafan hakim atau kekeliruan nyata, oleh karena Tergugat I telah terbukti *wanprestasi* kepada Penggugat, dengan *wanprestasi*-nya Penggugat maka perjanjian dalam Akta Nomor 7 tanggal 20 September 2006 berakhir dan Tergugat I wajib mengganti kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: ANGELO FERNANDUS, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan 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;



MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **ANGELO FERNANDUS**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat I/ Pembanding/Pemohon Kasasi 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 Kamis tanggal 15 Desember 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, 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>Rp2.489.000,00</u>
Jumlah	Rp2.500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
NIP 19630325 198803 1 001