



**P U T U S A N**

**NOMOR 155/PDT/2016/PT. PBR**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;**

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

1. **RIEL SYOFNI,** Selaku Kuasa Direktur PT. Ikhtiar Agun, yang dahulunya bertempat di Jalan Anggrek Nomor 13 RT.02 RW.06, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru dan sekarang bertempat di Jalan Anggrek Nomor 13 RT.02 RW. 06 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I/semula sebagai Tergugat I ;**
2. **NOV IRWAN, SE.,** selaku Direktur PT. Ikhtiar Agun, bertempat di Jalan Letjen. S. Parman Gang Alkhalis RT.01 RW.02 Kelurahan Cintaraja, Kecamatan Sail, Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II/semula sebagai Tergugat II ;**

Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada Alif Bestari, S.H., M.H., Eka Wanti, S.H. dan Mirawati Surya Gama, S.H., masing-masing Advokat, pada Kantor Bestari & Partners Law Office, bertempat di Jalan Sail Nomor 116, Tenayan Raya Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Januari 2016 yang telah didaftarkan pada Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 4 Januari 2016 dibawah Nomor : 5/SK/PDT/2016/PN.Pbr;

**LAWAN**

1. **ABDULLAH KOMAR,** bertempat di Jalan Keliling Nomor 01 B RT.04 RW.08 Kelurahan Tangkerang Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Penggugat I ;**
2. **MAIHAFNY,** bertempat di Jalan Keliling Nomor 01 B RT.04 RW.08 Kelurahan Tangkerang Timur, Kecamatan Tenayan Raya,



Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai Terbanding  
II semula Penggugat II ;

3. Notaris CHARMAIYETTI, S.H., SP.N, dahulunya beralamat di Jalan Kaharuddin Nasution Nomor 223 A, Kelurahan Kubang, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar dan sekarang beralamat di Jalan Raya Petapahan, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding/semula Turut Tergugat ;

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;**

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 31 Oktober 2016 Nomor 155/Pen.Pdt/2016/PT.PBR tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas ;
2. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 109/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 22 Desember 2015 ;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Mei 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 28 Mei 2015, dibawah Nomor Register : 109/Pdt/G/2015/PN.Pbr., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah Suami Istri dan sekaligus pemilik sah empat bidang tanah yang dahulunya terletak di Kelurahan Tangkerang Timur Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru dan sekarang terletak di Jalan Padat Karya Kelurahan Tenayan Raya Kecamatan Tenayan Kota Pekanbaru berdasarkan :
  - Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Registrasi Nomor: 3461/BR/1995 Tanggal 06 Juni 1995 seluas ±8.400M2 atas nama KOMAR ADNAN ;
  - Surat Keterangan Pemilik Tanah Nomor:20/SH/1985 Tanggal 03 Januari 1985 seluas ±30.758M2 atas nama BURHANUDDIN K.;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Keterangan Pemilik Tanah Nomor:434/SH/1983 Tanggal 23 Juni 2003 seluas  $\pm 3.000\text{M}^2$  atas nama BURHANUDDIN K.;
- Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Tanggal 08 Februari 1989 seluas  $\pm 10.500\text{M}^2$  atas nama BURHANUDDIN K.;
- 2. Bahwa atas kepemilikan Para Penggugat terhadap tanah tersebut, maka Para Tergugat pada sekitar Tahun 2007 menemui Para Penggugat untuk mengadakan Perjanjian Kerja Sama Pembangunan Perumahan dengan pola bagi hasil ;
- 3. Bahwa atas hal tersebut, pada tanggal 15 Januari 2008 dibuatlah dan ditandatangani AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA Nomor : 18 dan AKTA PERNYATAAN Nomor: 19 tanggal 15 Januari 2008 antara Para Penggugat dengan Para Tergugat dihadapan NOTARIS CHARMAIYETTI, SH, Sp.N (Turut Tergugat) yang berkantor di Jalan Kaharuddin Nasution No.223 A Kubang Siak Hulu Kampar Riau ;
- 4. Bahwa dengan ditanda tangannya AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA Nomor : 18 tanggal 15 Januari 2008, Para Tergugat berkewajiban untuk Membangun Rumah Sederhana Tipe 36/120M<sup>2</sup> untuk Para Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 1 AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA;
- 5. Bahwa selain dari pada kewajiban sebagaimana ketentuan Pasal 1 AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA Nomor: 18 tanggal 15 Januari 2008, Para Tergugat juga memiliki kewajiban kepada Para Penggugat untuk membangun 1 (satu) Unit Rumah Type 45 dilahan Yayasan Dinussalam, sebagaimana ketentuan Pasal 8 AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA ;
- 6. Bahwa selanjutnya berdasarkan AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA Nomor : 18 tanggal 15 Januari 2008 dan AKTA PERNYATAAN Nomor;19 tanggal 15 Januari 2008, Para Penggugat dengan Para Tergugat telah sepakat untuk menetapkan Pembagian Pembangunan Rumah, yaitu 1 (satu) bagian untuk Para Penggugat berbanding 3 (tiga) bagian untuk Para Tergugat dari keseluruhan jumlah bangunan yang akan dibangun oleh Para Tergugat, sebagaimana ketentuan Pasal 7 ayat 1(a), 2(a) dalam AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA serta didalam AKTA PERNYATAAN Nomor 19 ;
- 7. Bahwa sehingga berdasarkan luas tanah milik Para Penggugat berjumlah  $\pm 52.658 \text{ m}^2$  (lima puluh dua ribu enam ratus lima puluh delapan meter persegi), maka Para Penggugat akan memperoleh Pembagian atas Pembangunan Rumah Sederhana Tipe 36/120M<sup>2</sup> sebanyak 31 (tiga puluh satu) Unit dan ditambah satu (1) Unit Rumah Type 45 dilahan Yayasan Dinussalam ;

Halaman 3 dari 34 Putusan Nomor 155/PDT/2016/PT.PBR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa kemudian atas ditanda tangannya AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA Nomor : 18, tanggal 15 Januari 2008 dan AKTA PERNYATAAN Nomor 19, tanggal 15 Januari 2008, di hadapan Notaris CHARMAIYETTI, SH, Sp.N, maka Para Tergugat harus menyelesaikan seluruh kewajibannya atas Pembangunan Rumah Sederhana Tipe 36/120M2 dan satu (1) Unit Rumah Type 45 dilahan Yayasan Dinussalam, paling lama 2 (dua) Tahun terhitung sejak Izin Pelaksanaan Bangunan di Keluarkan, sebagaimana ketentuan Pasal 6 AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA ;
9. Bahwa namun pada kenyataannya, sejak ditandatanganinya AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA serta AKTA PERNYATAAN tertanggal 15 Januari 2008 tersebut, hingga saat ini Para Tergugat belum menyelesaikan kewajibannya dan atau belum menyerahkan dan atau Terima Kunci serta belum membuat BERITA ACARA SERAH TERIMA atas Pembagian Pembangunan Rumah Sederhana Tipe 36/120M2 dan satu (1) Unit Rumah Type 45 dilahan Yayasan Dinussalam ;
10. Bahwa atas hal-hal tersebut diatas, Para Penggugat telah berupaya berkali-kali menemui, Para Tergugat untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya tersebut secara musyawarah, namun tidak memperoleh tanggapan dan atau kejelasan dari Para Tergugat ;
11. Bahwa selanjutnya pada tanggal 30 April 2012 dan pada tanggal 31 Mei 2012 dan 24 Oktober 2012 serta 8 Februari 2013, Para Penggugat telah menyampaikan Surat Peringatan untuk segera menyelesaikan kewajibannya atas Pembagian Pembangunan Rumah Sederhana Tipe 36/120M2 dan satu (1) Unit Rumah Type 45 dilahan Yayasan Dinussalam, namun tidak juga memperoleh tanggapan dan kepastian dari Para Tergugat ;
12. Bahwa dengan tidak dijalkannya ketentuan Pasal 1, 6, 7 dan 8 sebagaimana AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA serta AKTA PERNYATAAN Para Tergugat, maka menurut ketentuan Hukum, Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) ;
13. Bahwa akibat Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka Para Penggugat telah mengalami Kerugian secara Materil, baik kerugian tanah maupun akibat tidak selesainya Pembangunan Rumah Sederhana Tipe 36/120M2 dan satu (1) Unit Rumah Type 45 dilahan Yayasan Dinussalam yang menjadi Hak Para Penggugat ;
14. Bahwa adapun kerugian yang Para Penggugat alami secara Materil, yang ditimbulkan akibat tidak selesainya Pembangunan Rumah Sederhana

Halaman 4 dari 34 Putusan Nomor 155/PDT/2016/PT.PBR

#### 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

Tipe 36/120M2 dan satu (1) Unit Rumah Type 45 dilahan Yayasan Dinussalam yang menjadi Hak Para Penggugat sebagai berikut :

- a. - Bahwa Kerugian atas tanah seluas  $\pm 52.658$  M2 (lima puluh dua ribu enam ratus lima puluh delapan meter persegi) yang tidak diselesaikan Pembangunannya terhadap Rumah Sederhana Tipe 36/120M2 dan satu (1) Unit Rumah Type 45 dilahan Yayasan Dinussalam, milik Para Penggugat yang dihargai permeternya sebesar Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga akibat keterlambatan tersebut Para Penggugat mengalami kerugian pertahunnya sebesar Rp 13.164.500.000,- (tiga belas milyar seratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);
  - Bahwa sehingga atas berlarut-larutnya dan tidak selesainya Pembangunan Rumah Sederhana Tipe 36/120M2 dan satu (1) Unit Rumah Type 45 dilahan Yayasan Dinussalam yang menjadi Hak Para Penggugat selama 8 (delapan) Tahun, maka kerugian Para Penggugat atas tanah seluas  $\pm 52.658$  M2 (lima puluh dua ribu enam ratus lima puluh delapan meter persegi) selama 8 (delapan) Tahun berjumlah sebesar Rp.105.316.000.000,- (Seratus lima milyar tiga ratus enambelas juta rupiah);
- b. - Bahwa Ganti Rugi Keterlambatan keuntungan yang seharusnya diterima oleh Para Penggugat, karena akan memperoleh uang dari Penjualan 31 (tiga puluh satu) Unit Rumah yang per Unitnya sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan 1 (satu) Unit Rumah Type 45 seharga Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), terhitung sejak Januari 2010 hingga dikeluarkannya Putusan Pengadilan selambat-lambatnya 6 (enam) Bulan dari tanggal Gugatan yaitu pada Bulan Oktober 2015;
  - Bahwa sehingga Ganti Rugi Keterlambatan yang Para Penggugat terima adalah 31 Unit rumah seharga Rp. 100.000.000 dan 1 Unit Rumah Type 45 seharga Rp.250.000.000,- x 60 Bulan Keterlambatan yaitu berjumlah sebesar Rp. 201.000.000.000,-(dua ratus satu milyar rupiah);

Bahwa dengan demikian jumlah kerugian dan Ganti Rugi yang Para Penggugat alami dari kerugian tanah dan keterlambatan keuntungan yang Para Penggugat harus terima seluruhnya berjumlah sebesar Rp. 306.316.000.000,- (tiga ratus enam milyar tiga ratus enam belas juta rupiah);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa maka sesuai dengan ketentuan Hukum dan Perundang-undangan yang berlaku, kerugian Para Penggugat sebesar Rp. 306.316.000.000,- (tiga ratus enam milyar tiga ratus enam belas juta rupiah) tersebut haruslah ditanggung oleh Para Tergugat dan harus dibayarkan kepada Para Penggugat;
16. Bahwa Para Penggugat mempunyai sangkaan yang cukup beralasan untuk meragukan itikat baik Para Tergugat memenuhi tuntutan Para Penggugat, oleh karenanya cukup beralasan hukum kiranya diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaq) terhadap Objek Perkara maupun barang tidak bergerak milik Para Tergugat berupa tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Kopi No.08 Kelurahan Tangkerang Labuai Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru serta barang-barang tidak bergerak lainnya milik Para Tergugat, yang Para Penggugat tentukan kemudian ;
17. Bahwa untuk terlaksananya putusan ini, maka cukup beralasan hukum pula terhadap Para Tergugat dikenakan uang paksa (Dwang soom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perbulan, terhitung sejak Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini ;
18. Bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara ini adalah bukti yang kuat dan otentik, maka wajar dan beralasan hukum kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain (uit voerbaar bij voorraad) ;

## PETITUM.

Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan 4 (empat) bidang tanah yang dahulunya terletak di Kelurahan Tangkerang Timur Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru dan sekarang terletak di Jalan Padat Karya Kelurahan Tenayan Raya Kecamatan Tenayan Kota Pekanbaru berdasarkan ;
  - Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Registrasi Nomor: 3461/BR/1995 Tanggal 06 Juni 1995 seluas  $\pm 8.400M^2$  atas nama KOMAR ADNAN;
  - Surat Keterangan Pemilik Tanah Nomor:20/SH/1985 Tanggal 03 Januari 1985 seluas  $\pm 30.758M^2$  atas nama BURHANUDDIN K.;
  - Surat Keterangan Pemilik Tanah Nomor:434/SH/1983 Tanggal 23 Juni 2003 seluas  $\pm 3.000M^2$  atas nama BURHANUDDIN K.;

Halaman 6 dari 34 Putusan Nomor 155/PDT/2016/PT.PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Tanggal 08 Februari 1989 seluas ±10.500M2 atas nama BURHANUDDIN K.;

adalah Sah dan Berharga milik Para Penggugat dan mempunyai kekuatan Hukum berikut segala akibatnya ;

3. Menyatakan AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA Nomor : 18, yang dibuatlah dan ditandatangani pada tanggal 15 Januari 2008 , antara Para Penggugat dengan Para Tergugat dihadapan NOTARIS CHARMAIYETTI, SH, Sp.N (Turut Tergugat) yang berkantor di Jalan Kaharuddin Nasution No.223 A Kubang Siak Hulu Kampar Riau adalah Sah dan Berharga dan mempunyai kekuatan Hukum berikut segala akibatnya ;
4. Menyatakan AKTA PERNYATAAN Nomor:19 yang ditandatangani pada tanggal 15 Januari 2008, oleh Tergugat I dihadapan NOTARIS CHARMAIYETTI, SH, Sp.N (Turut Tergugat) yang berkantor di Jalan Kaharuddin Nasution No.223 A Kubang Siak Hulu Kampar Riau adalah Sah dan Berharga dan mempunyai kekuatan Hukum berikut segala akibatnya ;
5. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar janji/ Wanprestasi ;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Ganti Rugi atas kerugian materiil berupa Kerugian atas tanah seluas ±52.658 M2 dan Ganti Rugi Keterlambatan keuntungan yang seharusnya diterima, yang Para Penggugat alami sebesar Rp. 306.316.000.000,- (tiga ratus enam milyar tiga ratus enam belas juta rupiah) secara tunai sekaligus dan seketika ;
7. Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaq) yang diletakkan terhadap Objek Perkara maupun barang tidak bergerak milik Para Tergugat berupa tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Kopi No.08 Kelurahan Tangkerang Labuai Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru serta barang-barang tidak bergerak lainnya milik Para Tergugat, yang Para Penggugat tentukan kemudian adalah sah dan berharga ;
8. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp.10,000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya sejak Para Tergugat lalai menjalankan isi putusan ini ;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lainnya (Uit Voer Baar Bij Voer Raad) ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ;

Halaman 7 dari 34 Putusan Nomor 155/PDT/2016/PT.PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, ParaTergugat telah mengajukan jawaban dan sekaligus mengajukan gugatan rekonfensi secara tertulis dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut ;

## DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* DALAM BENTUK SALAH SASARAN PIHAK YANG DIGUGAT (*GEMIS AANHOEDA NIGHEID*), yaitu: Penggugat Keliru Menarik dan menjadikan RIEL SYOFNI (Tergugat I) dan NOV IRWAN, S.E., (Tergugat II) sebagai Para Pihak Dalam Gugatan aquo ;

Bahwa Penggugat telah melakukan kekeliruan dalam menarik dan menjadikan RIEL SYOFNI (TERGUGAT I) dan NOV IRWAN, S.E., (TERGUGAT II) sebagai pihak dalam gugatan/perkara aquo (*gemis aanhoeda nigheid*), disebabkan :

- Sebagaimana tertera di dalam Gugatan Penggugat tertanggal 20 Mei 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 28 Mei 2015 dengan register perkara No. 109/PDT.G/2015/PN.PBR, gugatan Penggugat adalah Gugatan Ingkar Janji (wanprestasi). Yang menjadi dasar gugatan wanprestasi dalam perkara ini adalah “AKTA PERJANJIAN KERJASAMA” Nomor 18 dan “PERNYATAAN” tertanggal 15 Januari 2008 antara PARA PENGGUGAT dengan PT. IKHTIAR AGUN yang dibuat oleh dan di hadapan CHARMAIYETTI SH, Notaris di Kampar ;
- TERGUGAT I sebagai orang yang ditarik sebagai pihak dalam perkara *aquo* secara bersamaan dengan TERGUGAT II sungguh tidak merupakan pihak yang harusnya dapat dijadikan TERGUGAT sebagaimana adanya Gugatan Penggugat terkait Perjanjian a quo dan jelas TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak dapat dimintai pertanggungjawaban perdata secara pribadi karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah merupakan perwakilan dari suatu Badan Hukum sehingga gugatan ini haruslah diajukan terhadap PT. IKHTIAR AGUN dan bukan diajukan terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara pribadi ;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1340 KUHPdata telah diatur suatu prinsip hukum yang dikenal sebagai prinsip *CONTRACT PARTY*, yang mengatur bahwa : “Persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya”. Selanjutnya pasal tersebut juga menegaskan perjanjian tidak dapat menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga, dan sebaliknya pihak ketiga pun tidak dapat memperoleh manfaat dari suatu perjanjian.

Halaman 8 dari 34 Putusan Nomor 155/PDT/2016/PT.PBR





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu, yang dapat menjadi pihak penggugat maupun pihak tergugat dalam sengketa yang timbul dari suatu perjanjian hanya terbatas pada diri orang yang terlibat sebagai pihak dalam perjanjian dimaksud (*M. Yahya Harahap, SH, "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, cet. I, April 2005, Hal. 114-115*);

- Bahwa dengan demikian, tindakan Penggugat yang menarik RIEL SYOFNI sebagai TERGUGAT I dan NOV IRAWAN, S.E. sebagai TERGUGAT II untuk dimintai pertanggungjawaban secara pribadi dalam gugatan aquo adalah salah sasaran dan merupakan kekeliruan yang nyata secara hukum;
- Bahwa mengenai kekeliruan tersebut telah pula ditegaskan didalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusannya No.601.K/Sip/1975, tanggal 20 April 1977, yang menyatakan "*Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena dalam surat gugatan Tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatannya disebutkan Tergugat sebagai Kuasa Direktur PT. Ikhtiar Agun. seharusnya yang digugat adalah PT. Ikhtiar Agun*;

Atas dasar fakta-fakta hukum yang telah diuraikan pada bagian eksepsi tersebut diatas, terbukti gugatan PENGUGAT tidak memenuhi syarat formil dan diajukan tidak berdasarkan hukum sebagaimana mestinya. Dengan demikian gugatan PENGUGAT harus dinyatakan ditolak, atau dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa alasan-alasan serta dalil-dalil Eksepsi tersebut diatas, merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban pokok perkara, oleh karena itu mohon dianggap termuat sebagai alasan dalam Jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dan membantah seluruh alasan-alasan yang dijadikan dalil dalam gugatan PARA PENGUGAT baik dengan cara dinyatakan secara jelas maupun tidak, kecuali dalil yang diakui dan dinyatakan kebenarannya oleh PARA TERGUGAT;
3. Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat point 1 (satu) yang menyatakan: "*....Penggugat adalah suami istri dan sekaligus pemilik sah empat bidang tanah yang dahulunya terletak di Kelurahan Tangkerang Timur Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru dan sekarang terletak di Jalan Padat Karya Kelurahan Tenayan Raya Kecamatan Tenayan Kota Pekanbaru dengan luas keseluruhan adalah  $\pm$  52.658 M2 (lima puluh dua enam ratus*

Halaman 9 dari 34 Putusan Nomor 155/PDT/2016/PT.PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima puluh delapan meter persegi) berdasarkan 1) Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Registrasi Nomor : 3461/BR/1995 tanggal 06 Juni 1995 seluas  $\pm 8.400$  M2 atas nama KOMAR ADNAN, 2) Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Registrasi Nomor : 20/SH/1985 tanggal 03 Januari 1985 seluas  $\pm 30.758$  M2 atas nama BURHANUDDIN K, 3) Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Registrasi Nomor : 434/SH/1983 tanggal 23 Juni 2003 seluas  $\pm 3.000$  M2 atas nama BURHANUDDIN K, 4) Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) tanggal 08 Februari 1989 seluas  $\pm 10.500$  M2 atas nama BURHANUDDIN K,..” adalah tidak benar dan beralasan hukum serta haruslah ditolak sehingga dalil Para Penggugat tersebut seharusnya tidak dapat lagi dijadikan dasar bagi Para Penggugat dalam mengklaim apabila akhirnya benar telah terjadi ingkar janji (wanprestasi) yang menimbulkan kerugian terkait dengan telah disepakatinya “AKTA PERJANJIAN KERJASAMA” oleh Penggugat oleh karena dengan telah disepakatinya Akta Perjanjian Kerjasama antara Para Penggugat dengan PT. IKHTIAR AGUN yang telah berlangsung  $\pm 7$  (tujuh) tahun lamanya ditemukan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa benar adanya, dahulu dasar alas hak milik Penggugat adalah berupa adanya 4 (empat) Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) milik Para Penggugat dan juga BURHANUDDIN K dengan adanya Perjanjian Kerjasama aquo, ke 4 (empat) alas hak Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) tersebut telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa faktanya jumlah ukuran luas tanah sebagaimana yang tertera didalam 4 (empat) Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) milik Para Penggugat dan BURHANUDDIN K dan dikuatkan pula dengan adanya pernyataan oleh Para Penggugat, jumlah keseluruhan luasnya adalah 52.658 M2 akan tetapi setelah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik dan dilakukan pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) ukuran luas tanah tersebut berkurang menjadi 24.714 M2;
- Bahwa faktanya ukuran luas tanah yang berkurang tersebut akhirnya telah mempengaruhi perhitungan awal yang telah diperkirakan oleh Para Tergugat dalam mendapatkan keuntungan yang diseimbangkan pula dengan biaya-biaya akan dikeluarkan guna mendukung pembangunan yang akan direncanakan diatas tanah milik Para Penggugat aquo;

Halaman 10 dari 34 Putusan Nomor 155/PDT/2016/PT.PBR

#### 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)

Halaman 10



- Bahwa selain itu hal-hal sebagaimana terurai diatas, Para Tergugat awalnya masih ragu untuk melanjutkan kerjasama pembangunan perumahan dengan pola bagi hasil ini dengan Para Penggugat oleh karena melihat kondisi tanah yang masih rawa dan jauh dari keramaian sehingga dikawatirkan akan sangat sulit untuk mencari konsumen yang akan berminat untuk membeli unit rumah yang sudah dibangun nantinya, padahal pembangunan rumah yang akan dilakukan memakan banyak biaya operasional guna melakukan penimbunan diatas tanah yang masih rawa, membuat akses jalan, membuat fasilitas sosial dan fasilitas umum serta yang lainnya. Akan tetapi keragu-raguan Para Tergugat dapat ditepis dengan harapan-harapan yang ditawarkan oleh Para Penggugat dimana Para Penggugat berusaha menyakinkan Para Tergugat jika masalah pencarian konsumen (pembeli) tidak perlu dikawatirkan oleh karena Para Penggugat sudah mendapatkan banyak konsumen langsung dari Pertamina yang akan berminat untuk membeli unit-unit rumah yang telah dibangun nantinya. Dengan adanya harapan-harapan dari Para Penggugat tersebut, akhirnya Para Tergugat pun tertarik meskipun akan mengeluarkan operasional pembiayaan yang cukup besar dihubungkan dengan tidak begitu lamanya dana operasional Para Tergugat tertanam karena unit rumah tersebut sudah langsung ada pembelinya;
  - Bahwa sungguh ironis yang menimpa usaha dari Para Tergugat karena hal-hal yang tertuang sebagaimana didalam Akta Perjanjian Kerjasama aquo banyak yang menyimpang dari kenyataan terhadap ukuran luas tanah yang diperjanjikan tidak sama lagi dengan kenyataan yang ada sehingga dengan sendirinya telah mempengaruhi perhitungan awal terkait pendapatan dihubungkan dengan biaya-biaya yang akan dikeluarkan guna mendukung pembangunan tersebut;
  - Bahwa Para Penggugat hanya bisa menguraikan kewajiban-kewajiban daripada Para Tergugat saja dan mencoba mengabaikan hal-hal yang harusnya juga menjadi kewajibannya kepada Para Tergugat sebagaimana adanya Akta Perjanjian Kerjasama yang telah disepakatinya;
4. Bahwa berdasarkan adanya pernyataan atas kepemilikan sebidang tanah dengan luas 52.658 M2 dengan alas hak berupa 4 (empat) buah



Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR), pada sekitar tahun 2007 milik Para Penggugat tersebut maka akhirnya Para Tergugat dan Para Penggugat telah bertemu dan berkomunikasi serta saling sepakat untuk mengikatkan diri untuk mengadakan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan dengan Pola Bagi hasil;

5. Bahwa berdasarkan fakta yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya antara Para Penggugat dengan PT. IKHTIAR AGUN yang telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kerjasama sebagaimana dimaksud dalam "AKTA PERJANJIAN KERJASAMA" Nomor : 18 tertanggal 15 Januari 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Kabupaten Kampar : CHARMAIYETTI, S.H., S.Pn yang mana pada pokoknya Tuan ABDULLAH KOMAR (PENGGUGAT I) yang bertindak sebagai Pemilik tanah akan menerima hak-haknya dan melaksanakan segala kewajiban-kewajibannya terhadap PT. IKHTIAR AGUN sebagai Pihak yang akan melakukan pembangunan diatas tanah milik Penggugat I dan Penggugat II sesuai dengan kesepakatan-kesepakatan, pernyataan-pernyataan dan perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani secara bersama-sama;

Dengan demikian, kesepakatan-kesepakatan dan pernyataan-pernyataan tersebut haruslah tetap berlaku dan mengikat antara Para Penggugat dengan PT. IKHTIAR AGUN serta masing-masing pihak harus menghormatinya dan harus melaksanakannya dengan itikad baik;

6. Bahwa benar adanya sebagaimana dalil Para Penggugat point 4 (empat) dalam Gugatannya yang menyatakan "...dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 18 tertanggal 15 Januari 2008, Para Penggugat berkewajiban untuk membangun rumah sederhana type 36/120 M2 untuk Para Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 1 Akta Perjanjian Kerjasama.." dan kenyataannya hal tersebut faktanya sampai saat ini, kerjasama aquo masih berjalan terus menerus dan telah dipenuhi dengan itikad baik oleh PT. IKHTIAR AGUN secara sungguh-sungguh;
7. Bahwa benar adanya sebagaimana dalil Para Penggugat point 5 (lima) dalam Gugatannya yang menyatakan "...selain daripada kewajiban sebagaimana ketentuan Pasal 1 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 18 tanggal 15 Januari 2008, Para Tergugat juga memiliki kewajiban kepada Para Penggugat untuk membangun 1 (satu) unit Rumah type 45 di Lahan Yayasan Dinussalam sebagaimana ketentuan Pasal 8 Akta



*Perjanjian Kerjasama....*”, haruslah ditolak dan tidak berdasarkan atas hukum dan faktanya isi daripada Pasal 8 (delapan) sebagaimana yang tertuang didalam *Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 18 tanggal 15 Januari 2008 tidaklah demikian bunyinya sehingga tidak ada kewajiban* daripada PT. IKHTIAR AGUN kepada Para Penggugat untuk membangun 1 (satu) unit Rumah type 45 di Lahan Yayasan Dinussalam sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat.

Untuk membuktikan ketidakbenaran dalil Para Penggugat terkait isi dari Pasal 8 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 18 maka Para Tergugat akan memuat jelas isi daripada Pasal 8 *Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 18 tanggal 15 Januari 2008 yang nyata sebagaimana Para Tergugat uraikan dibawah ini :*

*“Pihak Pertama meminjam uang kepada Pihak kedua sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), dibayar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk mengambil Surat tanah di Dumai dan sisahnya Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) setelah GS keluar”.* Sehingga bagaimana mungkin Para Penggugat begitu tegasnya menguraikan kewajiban Para Tergugat yang tidak dapat dibuktikan dan tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang termaktub dalam Akta Perjanjian Kerjasama aquo;

8. Bahwa benar benar adanya sebagaimana dalil Para Penggugat point 6 (enam) dalam Gugatannya yang menyatakan “... berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 18 tanggal 15 Januari 2008, Para Penggugat dengan Para Tergugat telah sepakat untuk menetapkan Pembagian bangunan rumah, yaitu 1 (satu) bagian untuk Para Penggugat berbanding 3 (tiga) bagian untuk Para Tergugat dari keseluruhan jumlah bangunan yang akan dibangun oleh Para Tergugat sebagaimana ketentuan Pasal 7 ayat 1 (a), 2 (a) dalam Akta Perjanjian Kerjasama serta didalam Akta Pernyataan Nomor 19..” dimana faktanya saat ini dari keseluruhan jumlah bangunan rumah yang akan diterima dan dibangun berikut Sertifikat pecahannya yang merupakan 1 (satu) bagian daripada Para Penggugat yang seharusnya berbanding 3 dengan bagian PT. IKHTIAR AGUN akan tetapi oleh PT. IKHTIAR AGUN justru telah mendahulukan pembangunan rumah bagian dari Para Penggugat meskipun pembangunan milik Para Penggugat tersebut belum berbanding 3 dari bagian milik Para Tergugat yang seharusnya. Hal mana terbukti saat ini Penggugat telah menerima pembangunan rumah sebanyak 22 (dua puluh dua) unit sedangkan Para Tergugat





sudah melaksanakan pembangunan sebanyak 78 (tujuh puluh delapan) unit sehingga jelaslah bagian Para Penggugat telah didahulukan tanpa menunggu pembangunan bagian Para Tergugat dengan perhitungan 3 : 1 sebagaimana yang telah tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 18 tertanggal 15 Januari 2008;

9. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGUGAT pada posita point 7 (tujuh) yang menyatakan “....sehingga berdasarkan luas tanah milik Para Penggugat berjumlah 52.658 M2, maka Para Penggugat akan memperoleh Pembagian atas Pembangunan rumah sederhana tipe 36/120 M2 sebanyak 31 (tiga puluh satu) unit dan ditambah 1 (satu) unit rumah tipe 45 dilahan Yayasan Dinussalam...” dimana faktanya berdasarkan ukuran riil daripada luas tanah dari 52.658 M2 yang berkurang menjadi ..... setelah dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional dan melewati berbagai permasalahan yang ada dilapangan dengan Pihak lain maka berdasarkan perhitungan ulang seharusnya Para Penggugat hanya mendapatkan keseluruhan daripada bagiannya sebanyak 31 (tiga puluh satu) unit rumah, perubahan mana nyata-nyata telah disepakati dan dimaklumi oleh Para Penggugat tanpa keberatan apapun.

Bahwa tidak benar jika akhirnya Para Penggugat menyatakan Para Tergugat berkewajiban untuk melakukan pembangunan rumah tipe 45 sebagai bagian yang akan diterima oleh Para Penggugat oleh karena dalil tersebut telah mengada-ada karena faktanya kewajiban tersebut tidak pernah disepakati dan tertuang didalam Perjanjian Kerjasama Nomor : 18 tanggal 15 Januari 2008. Hal mana telah terang dan tegas tidak ada satupun kesepakatan yang tertuang didalam setiap pasal-pasal pada Akta Perjanjian Kerjasama aquo tertanggal 15 Januari 2008 sebagaimana dimaksud Para Penggugat dalam dalil Gugatannya;

10. Bahwa tidak benar apa yang dinyatakan Para Penggugat pada point 8 (delapan) dalam Gugatannya yang menyatakan “....kemudian atas ditandatanganinya Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 18 tanggal 15 Januari 2008 dan Akta Pernyataan Nomor : 19 dihadapan Notaris CHARMAIYETTI, S.H., Sp. N., maka Para Tergugat harus menyelesaikan seluruh kewajibannya atas pembangunan rumah sederhana tipe 36/120 M2 dan 1 (satu) unit rumah type 45 dilahan Yayasan Dinussalam paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak izin pelaksanaan bangunan yang dikeluarkan sebagaimana ketentuan Pasal 6 Akta Perjanjian Kerjasama..” haruslah dinyatakan ditolak karena tidak berdasarkan



hukum dimana Kuasa Hukum Para Penggugat telah salah dengan asumsi-asumsinya yang mengartikan kalimat yang termaktub sebagaimana adanya Pasal 6 AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor 18 Tanggal 15 Januari 2008 *aquo*, dimana jelas dan terang arti isi daripada Pasal 6 Perjanjian Kerjasama *aquo* menyatakan tentang kewajiban PT. IKHTIAR AGUN dalam melakukan pelaksanaan pembangunan rumah dalam waktu 2 (dua) Tahun terhitung sejak izin pelaksanaan bangunan dikeluarkan dan atau diterimanya dari Pihak yang berwenang dan bukan melakukan penyelesaian dalam jangka waktu selama 2 (dua) tahun terhitung sejak izin pelaksanaan bangunan dikeluarkan dan atau diterimanya dari Pihak yang berwenang sebagaimana tuduhan yang dilemparkan Para Penggugat dalam gugatannya;

11. Bahwa selanjutnya jika benar faktanya PT. IKHTIAR AGUN sama sekali telah ingkar janji dengan melakukan pelanggaran terhadap Pasal 6 AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor 18 tanggal 15 Januari 2008 maka Gugatan ini tentunya tidak diajukan setelah 7 (tujuh) tahun berlalunya Kerjasama ini terhitung 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya izin pelaksanaan bangunan dari Pihak Yang Berwenang tepatnya tahun 2010 dan justru Gugatan Para Penggugat logikanya sudah dapat diajukan terhitung sejak 2 (dua) tahun setelah dikeluarkannya izin pelaksanaan bangunan dari Pihak Yang Berwenang dalam Perjanjian Kerjasama *aquo*;
12. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita point 9 (sembilan) yang menyatakan *"....namun pada kenyataannya, sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian Kerjasama dan Akta Pernyataan tertanggal 15 Januari 2008 tersebut, hingga saat ini Para Tergugat belum menyelesaikan kewajibannya dan atau belum menyerahkan dan atau terima kunci serta belum membuat Berita Acara Serah Terima atas Pembagian Pembangunan Rumah Sederhana Tipe 36/120 M2 dan 1 (satu) unit rumah tipe 45 di lahan Yayasan Dinussalam..."* adalah tidak benar dan berdasarkan atas hukum serta haruslah ditolak karena faktanya Kewajiban PT. IKHTIAR AGUN untuk melaksanakan pembangunan rumah pola bagi hasil rumah *aquo* untuk bagian Para Penggugat telah hampir terpenuhi keseluruhannya, hal mana terbukti dengan adanya serah terima antara Para Penggugat dengan PT. IKHTIAR AGUN sebagaimana adanya Berita Acara Serah Terima yang telah ditandatangani oleh Penggugat I meskipun



pembangunan dengan pola 3 :1 dari bagian yang akan diperoleh PT. IKHTIAR AGUN sebagai Pengembang/Pembangun harus tertunda dahulu sehingga tidak benar jika akhirnya Para Penggugat dalam dalil Gugatannya yang menyatakan PARA TERGUGAT telah ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi sama sekali prestasi;

13. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita point 10 (sepuluh), 11 (sebelas), point 12 (duabelas), 13 (tiga belas), 14 (empat belas) dan 15 (lima belas) dalam Gugatan dengan fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa upaya Para Penggugat menemui Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya Bapak EDI AZMI ROZALI, S.H. untuk mensomasi ataupun menemui Para Penggugat dengan alasan guna menyelesaikan permasalahan yang terjadi antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, namun tidak memperoleh tanggapan dan atau kejelasan dari Para Penggugat adalah oleh karena Kuasa Hukum yang telah ditunjuk oleh Para Penggugat tidak pernah bisa menunjukkan Surat Kuasanya secara sah dalam mewakili kepentingan Para Penggugat dihadapan Para Tergugat sehingga sangat beralasan hukum jika akhirnya Para Tergugat tidak mau membuka pembicaraan apapun terkait hubungan hukum yang terjalin antara Para Tergugat dengan Para Penggugat karena Para Tergugat khawatir akan berbuat yang salah;
- Bahwa tidak benar apa yang dinyatakan oleh Para Penggugat jika dengan tidak dijalankannya ketentuan Pasal 1, 6, 7, dan 8 sebagaimana Akta Perjanjian Kerjasama serta Pernyataan, maka menurut ketentuan hukum Para Tergugat telah melakukan Perbuatan ingkar janji (wanprestasi) karena faktanya Para Tergugat tidak pernah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan sebagaimana yang termaktub dalam Pasal 1, 6, 7 dan 8 Akta Perjanjian Kerjasama dan Pernyataan aquo seperti hal-hal yang telah Para Tergugat uraikan pada point-point diatas sebelumnya;

14. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita point 16 (enam belas) yang menyatakan “....Para Penggugat mempunyai sangkaan yang cukup beralasan untuk meragukan itikad baik Para Tergugat memenuhi tuntutan Para Penggugat, oleh karenanya cukup beralasan hukum kiranya diletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap objek perkara maupun



*barang tidak bergerak milik Para Tergugat berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kopi No. 08 Kelurahan Tangkerang Labuai Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru serta barang-barang tidak bergerak lainnya milik Para Tergugat, yang Para Penggugat tentukan kemudian...”* adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum serta harus ditolak untuk dikabulkan karena :

- Faktanya Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana yang dituduhkan oleh Para Penggugat dalam dalil Gugatannya;
- Bahwa tidak benar jika akhirnya Para Penggugat dalam dalil Gugatannya yang menyatakan PARA TERGUGAT telah ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi sama sekali prestasi hingga akhirnya Para Penggugat dapat meminta perhitungan kerugian layaknya kerugian yang dapat dihitung seolah-olah Para Tergugat tidak pernah sama sekali melakukan prestasinya padahal faktanya prestasi dari Para Tergugat kepada Para Penggugat berupa pembangunan dan penyerahan bagian rumah yang akan diterima oleh Para Penggugat faktanya sudah sebagian yang dialihkan kepemilikannya oleh Para Penggugat kepada pihak lain sehingga bagaimana mungkin Para Penggugat menyatakan sesuatu hal akan tetapi tidak didukung dengan kenyataan-kenyataan yang mengandung kebenaran sehingga jelaslah besarnya kerugian yang dimintakan Para Penggugat karena tidak didukung oleh kebenaran yang nyata maka tidak perlu dikhawatirkan pula Para Tergugat harus mengganti kerugian tersebut dengan menghukum Para Tergugat agar menyerahkan asset Para Tergugat untuk disita oleh Majelis Hakim;
- Bahwa Permohonan untuk dikabulkannya sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap barang-barang tidak bergerak milik Para Tergugat adalah suatu keinginan-keinginan yang tidak diatur sebagaimana adanya Akta Perjanjian Kerjasama aquo yang telah disepakati antara Para Penggugat dengan PT. IKHTIAR AGUN, dimana jikapun akhirnya Para Tergugat telah terbukti tidak memulai pelaksanaan apapun terkait pembangunan bagi hasil tersebut padahal diketahui izin pelaksanaan bangunan telah dikeluarkan dan atau diterimanya dari pihak yang berwenang maka sanksi yang harusnya diterima oleh Para Tergugat menurut Pasal 6 Akta Perjanjian Kerjasama No. 18 tanggal 15 Januari 2008



hanyalah berupa Para Tergugat berkewajiban menyerahkan kembali sisa tanah milik Para Penggugat tanpa ganti rugi apapun terhadap biaya-biaya yang telah dikeluarkan dan Para Penggugat tidak berhak meminta ganti kerugian yang mengada-ada jumlahnya sebagaimana dalil-dalil dalam gugatannya;

5. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita point 17 (tujuh belas) yang menyatakan “.... Untuk terlaksananya putusan ini, maka cukup beralasan hukum pula terhadap Para Tergugat dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perbulan, terhitung sejak Para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini...” adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum serta harus ditolak untuk dikabulkan karena Faktanya Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana yang dituduhkan oleh Para Penggugat dalam dalil Gugatannya;
6. Bahwa perlu Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo ketahui dimana sejak Perjanjian Kerjasama antara PT. IKHTIAR AGUN dengan Para Penggugat tertanggal 15 Januari 2008 hingga akhirnya Para Penggugat mendapat masukan-masukan untuk mengajukan Gugatan ini pada bulan Mei 2015, sesungguhnya tidak pernah terjadi perselisihan dan pertikaian apapun antara Para Penggugat dengan Para Tergugat menyangkut Akta Perjanjian Kerjasama tersebut dan kerjasama antara PT. IKHTIAR AGUN dengan Para Penggugat selalu berjalan dengan harmonis;
7. Bahwa berdasarkan fakta yang tidak dapat dibantah kebenarannya justru Para Penggugatlah yang sejak awal telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dimana diketahui ukuran dari luas tanah yang dimiliki oleh Para Penggugat tidaklah sama dengan ukuran yang ditemukan setelah adanya pengukuran ulang guna dilakukannya peningkatan hak menjadi Sertifikat Hak Milik terhadap SKGR sebagai alas hak daripada Para Penggugat.
8. Bahwa selisih ukuran luas awal yang telah diperjanjikan Para Penggugat dengan ukuran yang ditemukan berdasarkan fakta dilapangan oleh Badan Pertanahan Nasional tentunya membawa kerugian yang sangat signifikan dari perhitungan-perhitungan yang telah direncanakan oleh PT. IKHTIAR AGUN, akan tetapi selisih ukuran luas tersebut tidak pernah dipersoalkan oleh PT. IKHTIAR AGUN kepada Para Penggugat meskipun akhirnya telah merugikan PT.





IKHTIAR AGUN akan tetapi Para Tergugat tetap mengalah agar hubungan ini tetap terjaga dan terjalin dengan baik;

9. Bahwa PT. IKHTIAR AGUN selaku Pihak mitra kerjasama Para Penggugat tidak pernah berniat dan atau melakukan perbuatan-perbuatan yang dapat merugikan Para Penggugat. Semua tindakan-tindakan PT. IKHTIAR AGUN dalam membangun diatas tanah milik Para Penggugat telah sesuai dengan Perjanjian Kerjasama yang telah disepakati, dibuat dan ditandatangani bersama-sama.
10. Bahwa Para Tergugat sebagai Pengembang/Pembangun selama ini telah berhubungan dan bermitra dengan banyak Pemilik tanah dan tidak hanya sekali ini saja, dan Para Tergugat tidak pernah bermasalahan apapun dengan Pemilik tanah yang lainnya dalam jenis proyek yang sama. Keinginan Para Tergugat tentunya hubungan yang sudah terjalin dengan baik Para Penggugat dapat berjalan dengan sangat baik tanpa bermaksud merugikan Pihak Penggugat sekalipun;
11. Bahwa Perjanjian Kerjasama antara PT. IKHTIAR AGUN dengan Para Penggugat telah didasarkan dengan itikad baik dan prinsip saling menguntungkan serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan “untuk sahny suatu Perjanjian diperlukan empat syarat” diantaranya sebagai berikut:
  - Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  - Suatu hal tertentu;
  - Suatu sebab yang halal;
12. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata disebutkan bahwa : “semua perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”;
13. Bahwa suatu asas hukum penting berkaitan dengan berlakunya Perjanjian kerjasama adalah asas kebebasan berkontrak. Artinya Pihak-pihak bebas untuk membuat kontrak apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya maupun yang belum ada pengaturannya dan bebas menentukan sendiri isi daripada kontrak tersebut;
14. Bahwa tidak benar dan tidak berdasarkan hukum serta harus ditolak dalil-dalil dalam Gugatan Para Penggugat, karena semenjak



disepakatinya Perjanjian Kerjasama tertanggal 15 Januari 2008 dimana tanah Para Penggugat tersebut pada waktu itu belum ada penghuninya dan tidak mampu dijangkau dengan kendaraan-kendaraan apapun untuk menunjanya karena dipenuhi semak-semak belukar, awalnya Para Penggugat tidak pernah merasa dirugikan oleh PT. IKHTIAR AGUN. Namun mengapa setelah tanah milik Para Penggugat saat ini telah memiliki akses jalan yang cukup berikut sarana prasarana yang lengkap didalamnya dan telah banyak penghuninya, Para Penggugat sudah merasa pintar dan kuat sehingga menuduh PT. IKHTIAR AGUN melakukan banyak kesalahan padahal Para Tergugat telah bersusah payah untuk membangun dan membuka akses jalan berikut sarana dan prasarana diatas tanah milik Para Penggugat tersebut. PT. IKHTIAR AGUN tidak pernah berniat atau telah melakukan perbuatan yang dapat merugikan Para Penggugat dan selama ini PT. IKHTIAR AGUN tetap menganggap Para Penggugat sebagai mitra bisnis yang sejajar dengan PT. IKHTIAR AGUN. Bahwa berdasarkan fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya, jika PT. IKHTIAR AGUN sebagai Pembangun tidak MELAKUKAN KERJASAMA Pembangunan perumahan RSH type 36 lengkap dengan sarana prasana pendukung yang ada didalamnya diatas tanah milik Para Penggugat, maka tanah milik Para Penggugat tersebut sampai saat ini tidak akan ada manusia yang bisa menjangkaunya karena tidak ada akses jalan dan masih terisolir karena dipenuhi semak belukar;

15. Bahwa selanjutnya sebagaimana diketahui antara TERGUGAT I yang telah bertindak berdasarkan Kuasa Direktur No. 29 tertanggal 12 Oktober 2007 guna mewakili PT. IKHTIAR AGUN dan PENGGUGAT telah menyepakati sebuah “AKTA PERJANJIAN KERJASAMA” Nomor 18 tertanggal 15 Januari 2008 dan “PERNYATAAN” antara PENGGUGAT dengan PT. IKHTIAR AGUN yang dibuat oleh dan di hadapan CHARMAIYETTI SH, Notaris di Kampar;
16. Bahwa adalah fakta, isi Perjanjian Kerjasama tersebut diatas, dengan segala aturan yang terkandung di dalamnya, dirancang, dikonsep dan dipersiapkan atas dasar daripada keinginan-keinginan daripada PT. IKHTIAR dengan PENGGUGAT, dengan adanya komunikasi-komunikasi yang telah terjalin harmonis terlebih dahulu antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I;



17. Bahwa yang dimaksud dengan keadilan sejati (*nor geode justitie rechtdoon*) dalam perkara ini, adalah ketika majelis hakim dalam perkara ini menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan-gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
18. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas telah terungkap suatu fakta adanya tindakan sewenang-wenang dari Para Penggugat dan telah memperlakukan Tergugat I dan Tergugat II tidak adil karena Para Penggugat ingin meraih keuntungan sendiri dengan mengorbankan PT. IKHTIAR AGUN tanpa mengingat jasa-jasa daripada Tergugat I dan Tergugat II.

## DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa segala sesuatu yang telah termuat dalam bagian Eksepsi dan Jawaban pada pokok perkara tersebut diatas, mohon dianggap termuat dan terulang kembali secara sempurna yang tak terpisahkan dari bagian tentang seluruh dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatan Rekonsensi dibawah ini;
2. Bahwa Tergugat Konpensı dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonsensi akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Penggugat Konpensı dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonsensi;
3. Bahwa benar adanya, dahulu dasar alas hak milik Penggugat Konpensı/Tergugat Rekonsensi adalah berupa adanya 4 (empat) Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) milik Para Penggugat Konpensı/Para Tergugat Rekonsensi dan juga BURHANUDDIN K dengan adanya Perjanjian Kerjasama aquo, ke 4 (empat) alas hak Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) tersebut telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik;
4. Bahwa faktanya jumlah ukuran luas tanah sebagaimana yang tertera didalam 4 (empat) Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) milik Para Penggugat Konpensı/Para Tergugat Rekonsensi dan BURHANUDDIN K dan dikuatkan pula dengan adanya pernyataan oleh Para Penggugat Konpensı/Para Tergugat Rekonsensi, jumlah keseluruhan luasnya adalah 52.658 M2 akan tetapi setelah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik dan dilakukan pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) ukuran luas tanah tersebut berkurang menjadi 24.714 M2;
5. Bahwa faktanya ukuran luas tanah yang berkurang tersebut akhirnya telah mempengaruhi perhitungan awal yang telah diperkirakan oleh



Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi dalam mendapatkan keuntungan yang diseimbangkan pula dengan biaya-biaya akan dikeluarkan guna mendukung pembangunan yang akan direncanakan diatas tanah milik Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi;

6. Bahwa selain itu hal-hal sebagaimana terurai diatas, Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi awalnya masih ragu untuk melanjutkan kerjasama pembangunan perumahan dengan pola bagi hasil ini dengan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi oleh karena melihat kondisi tanah yang masih rawa dan jauh dari keramaian sehingga dikawatirkan akan sangat sulit untuk mencari konsumen yang akan berminat untuk membeli unit rumah yang sudah dibangun nantinya, padahal pembangunan rumah yang akan dilakukan memakan banyak biaya operasional guna melakukan penimbunan diatas tanah yang masih rawa, membuat akses jalan, membuat fasilitas sosial dan fasilitas umum serta yang lainnya. Akan tetapi keraguan Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi dapat ditepis dengan harapan-harapan yang ditawarkan oleh Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dimana Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi berusaha menyakinkan Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi jika masalah pencarian konsumen (pembeli) tidak perlu dikhawatirkan oleh karena Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi sudah mendapatkan banyak konsumen langsung dari Pertamina yang akan berminat untuk membeli unit-unit rumah yang telah dibangun nantinya. Dengan adanya harapan-harapan dari Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tersebut, akhirnya Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi pun tertarik meskipun akan mengeluarkan operasional pembiayaan yang cukup besar dihubungkan dengan tidak begitu lamanya dana operasional Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi tertanam karena unit rumah tersebut sudah langsung ada pembelinya;
7. Bahwa sungguh ironis yang menimpa usaha dari Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi karena hal-hal yang tertuang sebagaimana didalam Akta Perjanjian Kerjasama aquo banyak yang menyimpang dari kenyataan terhadap ukuran luas tanah yang diperjanjikan tidak sama lagi dengan kenyataan yang ada sehingga dengan sendirinya telah mempengaruhi perhitungan awal terkait



pendapatan dihubungkan dengan biaya-biaya yang akan dikeluarkan guna mendukung pembangunan tersebut;

8. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 18 tanggal lima belas Januari dua ribu delapan di hadapan Notaris Charmaiyeti, luas tanah yang menjadi objek perjanjian ialah:
  - a. Tanah dengan ukuran Luas 8.400 m<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugidengan registrasi nomor 3461/BR/1995 tertanggal enam Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh lima atas nama Komar Adnan;
  - b. Tanah dengan ukuran Luas 30.758 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu tujuh ratus lima puluh delapan meter persegi) berdasarkan Surat Keterangan Pemilik Tanah dengan registrasi nomor 20/SH/1985 tertanggal tiga Januari seribu sembilan ratus delapan puluh lima atas nama Burhanuddin K;
  - c. Tanah dengan ukuran Luas 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) berdasarkan Surat Keterangan Pemilik Tanah dengan registrasi nomor 434/SH/1983 tertanggal dua puluh tiga Juni seribu sembilan ratus delapan puluh tiga atas nama Burhanuddin K;
  - d. Tanah dengan ukuran Luas 10.500 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu lima ratus meter persegi) berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi tertanggal delapan Februari seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan atas nama Burhanuddin K;
9. Bahwa Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi hanya bisa menguraikan kewajiban-kewajiban daripada Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi saja dan mencoba mengabaikan hal-hal yang harusnya juga menjadi kewajibannya kepada Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi sebagaimana adanya Akta Perjanjian Kerjasama yang telah disepakatinya;
10. Bahwa selanjutnya ketika pengurusan permohonan sertifikat terhadap tanah yang menjadi objek Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 18 tanggal lima belas Januari dua ribu delapan di hadapan Notaris Charmaiyeti, luas tanah yang dapat ditingkatkan menjadi sertifikat ialah:
  - a. Tanah dengan ukuran Luas 8.020 m<sup>2</sup> (delapan ribu dua puluh meter persegi) berdasarkan Surat Ukur nomor: 3622/Tangerang Timur/2008 tanggal 15 April 2008 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru yang mana batas-batasnya ditunjukkan oleh Penggugat I Kompensi/Tergugat I Rekonpensi;





- b. Tanah dengan ukuran Luas 16.154 m<sup>2</sup> (enam belas ribu seratus lima puluh empat meter persegi) berdasarkan Surat Ukur nomor: 3619/Tangkerang Timur/2008 tanggal 15 April 2008 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru yang mana batas-batasnya ditunjukkan oleh H. Baharuddin Kamari;
11. Bahwa berdasarkan yang telah dijelaskan pada point 8 (delapan) Rekonsensi, luas tanah yang menjadi objek Perjanjian Kerjasama ialah 52.658 m<sup>2</sup> (lima puluh dua ribu enam ratus lima puluh delapan meter persegi), akan tetapi setelah keluar Sertifikat diperoleh luas tanah yang diperoleh 24.174 m<sup>2</sup> (dua puluh empat ribu seratus tujuh puluh empat meter persegi) yang mana telah dijelaskan pada point 10 Rekonsensi, sehingga dengan berkurangnya luas tanah sebesar 28.484 m<sup>2</sup> (dua puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh empat meter persegi) maka telah jelas Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonsensi melakukan perbuatan wanprestasi;
12. Bahwa berkurangnya luas tanah yang menjadi Objek Akta Perjanjian Kerja Sama tersebut dikarenakan sebagian dari luas tanah tersebut bersengketa dengan Pihak lain, sehingga Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi dalam hal ini melanggar Pasal 2 Perjanjian Kerjasama Nomor: 18 tanggal lima belas Januari dua ribu delapan di hadapan Notaris Charmaiyetti yang berbunyi *"Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikat diri serta menjamin kepada Pihak Kedua, bahwa tanah tersebut adalah milik Pihak Pertama, tidak dalam suatu perkara atau sengketa, bebas dari segala sitaan tidak tersangkut hutang piutang, tidak dalam keadaan dijaminkan dalam bentuk apapun juga kepada Pihak lain dengan cara apapun juga;..... –Dan Pihak Kedua sama atas hal tersebut, sehingga Pihak Kedua sama sekali tidak akan dirugikan dan bebas dari segala tuntutan atau gugatan berupa apapun juga;"* yang mana hal ini menimbulkan kerugian kepada Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonsensi dengan berkurangnya perhitungan-perhitungan keuntungan yang akan didapatkan oleh Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonsensi, maka dengan demikian jelaslah Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonsensi melakukan Perbuatan Wanprestasi;
13. Bahwa kekurangan luas tanah sebesar 28.484 m<sup>2</sup> (dua puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh empat meter persegi) mengakibatkan berkurangnya hak Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat



Rekonpensi terhadap jumlah bangunan rumah dengan sistem perhitungan sebagai berikut:

[Luas Tanah yang berkurang – 30% (fasilitas sosial dan fasilitas umum)]

: Luas tanah per bangunan  $\times \frac{3}{4}$  = Jumlah Bangunan Tergugat  
Konpensi/Penggugat Rekonpensi

(28.484-30%):  $120 \times \frac{3}{4}$  = +/- 125 rumah (lebih kurang seratus dua puluh lima rumah);

14. Bahwa dengan berkurangnya hak Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi sebanyak 125 rumah, maka kerugian materiil yang diderita Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Konpensi sebesar Rp 8.125.000.000,- (delapan miliar seratus duapuluh lima juta rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut:

Jumlah Rumah x Laba Bersih per Rumah = Kerugian Materiil

$125 \times \text{Rp.}65.000.000,- = \text{Rp.} 8.125.000.000,-$

15. Bahwa pada saat pengurusan permohonan Sertifikat, seluruh biaya pengurusan sertifikat dibayar oleh Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi, yang mana bertentangan dengan Pasal 13 Perjanjian Kerjasama Nomor: 18 tanggal lima belas Januari dua ribu delapan di hadapan Notaris Charmaiyetti yang berbunyi "*Biaya pengurusan permohonan sertifikat ditanggung oleh pihak pertama.*" maka dengan sepatutnya Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensilah yang menanggungnya;
16. Bahwa dengan dibayarnya biaya pengurusan permohonan Sertifikat oleh Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi, maka menimbulkan kerugian bagi Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 33.500.000,- (tiga puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);
17. Bahwa dalam hal pemecahan Sertifikat seluruh biaya pemecahan Sertifikat yang menjadi Hak Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi dibayar oleh Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi yang mana bertentangan dengan Pasal 7 angka 1.b Perjanjian Kerjasama Nomor: 18 tanggal lima belas Januari dua ribu delapan di hadapan Notaris Charmaiyetti yang berbunyi "*Pemecahan Sertifikat untuk bagian yang menjadi Hak Pihak Pertama ditanggung oleh Pihak Pertama.*" maka dengan sepatutnya Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensilah yang menanggungnya;
18. Bahwa dengan dibayarnya biaya pemecahan Sertifikat seluruh biaya pemecahan Sertifikat yang menjadi Hak Para Penggugat Konpensi/Para



Tergugat Rekonsensi oleh Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonsensi, maka menimbulkan kerugian bagi Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonsensi sebesar Rp 1.200.000,-/rumah (satu juta dua ratus ribu rupiah per rumah) sehingga total kerugian yang diderita Para Tergugat Kompensi/Para Tergugat Rekonsensi Rp. 37.200.000,- (tiga puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah);

19. Bahwa dalam hal tagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sejak tahun 2007 (dua ribu tujuh) hingga sekarang dibayar oleh Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonsensi, yang mana bertentangan dengan Pasal 11 angka 2 yang berbunyi "*Sedangkan tagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan tahun 2007 (dua ribu tujuh) wajib ditanggung dan dibayar PIHAK PERTAMA dan untuk tagihan 2008 (dua ribu delapan) wajib ditanggung dibayar oleh masing-masing pihak yang menjadi bagian/haknya*" maka dengan sepatutnya Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonsensi yang menanggung tagihan PBB sampai tahun 2007 (dua ribu tujuh) dan tagihan 2008 (dua ribu delapan) untuk bagian/hak Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonsensi;
20. Bahwa dengan dibayarnya tagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sejak tahun 2007 (dua ribu tujuh) hingga sekarang oleh Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonsensi, maka menimbulkan kerugian bagi Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonsensi sebesar Rp. 16.300.000,- (enam belas juta tiga ratus ribu rupiah);
21. Bahwa berdasarkan pasal 8 Perjanjian Kerja Sama Nomor 18 tanggal lima belas Januari dua ribu delapan yang berbunyi "*Pihak Pertama meminjam Uang kepada Pihak Kedua sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), dibayar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), untuk mengambil Surat Tanah di Dumai dan sisahnya Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah), setelah GS keluar.*";
22. Bahwa Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonsensi telah memberikan pinjaman kepada Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonsensi dengan rincian:
  - a. Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dengan transfer dari Bank Mandiri dengan nomor rekening 1080090009243 atas nama Riel Syofni ke Bank Mandiri dengan nomor rekening 1080000242769 atas nama Maihafny tanggal tujuh belas bulan Januari tahun dua ribu delapan;
  - b. Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) oleh Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonsensi kepada Penggugat I



- Kompensi/Tergugat I Rekonpensi dengan bukti kwitansi tanggal sembilan belas bulan Januari tahun dua ribu delapan;
- c. Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) oleh Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi kepada Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dengan Bukti Pengeluaran Kas No. PI 013 PT. Iktiar Agun tanggal sepuluh bulan Juni Tahun dua ribu delapan;
  - d. Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) oleh Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi kepada Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dengan Bukti kwitansi tanggal dua bulan November tahun dua ribu sembilan;
  - e. Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) oleh Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi kepada Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dengan Bukti Pengeluaran Kas No. PI 154 tanggal dua puluh lima bulan November tahun dua ribu sembilan;
  - f. Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) oleh Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi kepada Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dengan Bukti Pengeluaran Kas No. PI 055 tanggal tiga bulan Juli tahun dua ribu sepuluh;
23. Bahwa berdasarkan yang telah dijelaskan point 22 Rekonpensi, maka jumlah pinjaman Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi berjumlah Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah);
24. Bahwa ada kewajiban dari Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi yang diatur didalam Perjanjian Kerja Sama Nomor 18 tanggal lima belas Januari dua ribu delapan yaitu biaya instalasi listrik untuk seluruh rumah yang menjadi hak Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi yang ditanggung oleh Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi, maka menimbulkan kerugian bagi Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 3.100.000,-/rumah (tiga juta seratus ribu rupiah per rumah) sehingga total kerugian yang diderita Para Tergugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi ialah Rp 96.100.000,- (sembilan puluh enam juta seratus ribu rupiah);
25. Bahwa pada saat serah terima sertifikat Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi meminta langsung kepada Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi terhadap biaya-biaya yang tertuang pada point 16,18,20, dan 24 Rekonpensi dan pinjaman yang



tertuang di point 23 kepada Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi, akan tetapi Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi menolak untuk melakukan pembayaran;

26. Bahwa berdasarkan point 11, 12, 15, 17, 19 dan 25 Rekonpensi, maka telah jelas Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi telah melanggar perjanjian sehingga dapat dikategorikan Perbuatan Wanprestasi;

27. Bahwa dalam perkara ini menimbulkan kerugian materiil dan moril yang diderita Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi, yang mana dijelaskan sebagai berikut:

**a. Kerugian Materiil**

- i. Bahwa kerugian materiil yang ditimbulkan akibat berkurangnya luas tanah sesuai dengan yang dijelaskan pada point 8 Rekonpensi sebesar Rp. 8.125.000.000,- (delapan miliar seratus dua puluh lima juta rupiah);
- ii. Bahwa kerugian materiil yang ditimbulkan akibat pengurusan permohonan sertifikat sesuai dengan yang dijelaskan pada point 10 sebesar Rp. 33.500.000,- (tiga puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- iii. Bahwa kerugian materiil yang ditimbulkan akibat pemecahan sertifikat sesuai dengan yang dijelaskan pada point 12 sebesar Rp. 37.200.000,- (tiga puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah);
- iv. Bahwa kerugian materiil yang ditimbulkan akibat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan yang dijelaskan pada point 14 sebesar Rp. 16.300.000,- (enam belas juta tiga ratus ribu rupiah);
- v. Bahwa kerugian materiil terhadap pinjaman Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sesuai dengan yang dijelaskan pada point 17 sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah);

Bahwa jumlah keseluruhan kerugian materiil yang diderita Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 8.337.000.000,- (delapan miliar tiga ratus tiga puluh tujuh juta rupiah);

**b. Kerugian Moril**

Bahwa oleh karena kerugian moril tersebut nyata sebagai akibat perbuatan dari Para Tergugat Rekonpensi yang apabila dinilai





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan uang tidak kurang dari Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);

28. Bahwa atas perbuatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi yang telah wanprestasi tersebut, sudah sangat jelas bahwa Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tidak memiliki itikad baik kepada Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi, oleh karenanya cukup beralasan hukum untuk meletakkan sita jaminan (conserve beslag) terhadap benda tidak bergerak milik Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Keliling Nomor : 01B RT. 04/RW.08 Kelurahan Tangkerang Timur Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru;

Berdasarkan uraian-uraian yang dikemukakan diatas, maka perkenankanlah kami selaku Kuasa Hukum Tergugat I & II Kompensi/ Penggugat I dan II Rekonpensi mohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo di Pengadilan Negeri Pekanbaru berkenan memutuskan sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setdiak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara;

## DALAM REKOVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan II Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Para Tergugat Rekonpensi telah ingkar janji atau wanprestasi atas Perjanjian Kerjasama No. 18 tertanggal 15 Januari 2008 yang dibuat oleh dan di hadapan CHARMAYETTI, SH., Notaris di Kampar yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat I dan II Rekonpensi;
3. Menyatakan demi hukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah secara tanpa hak melakukan perbuatan yang mencemarkan nama baik Penggugat Rekonpensi I dan II Rekonpensi;

Halaman 29 dari 34 Putusan Nomor 155/PDT/2016/PT.PBR

### 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

4. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar secara tunai dan sekaligus ganti rugi baik materil maupun moriil kepada Penggugat I dan II Rekonpensi dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Kerugian materil sebesar Rp 8.337.000.000,- (delapan miliar tiga ratus tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat I dan II Rekonpensi;
  - b. Kerugian immaterial sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) kepada Penggugat I dan II Rekonpensi;
5. Menyatakan sita jaminan (consevatoir beslaag) terhadap benda tidak bergerak milik Para Tergugat Rekonpensi berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Keliling Nomor : 01B RT. 04/RW.08 Kelurahan Tangkerang Timur Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru adalah sah dan berharga;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar keseluruhan ongkos atau biaya yang timbul dalam perkara aquo;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Pekanbaru telah menjatuhkan putusan sebagaimana dalam Putusan Nomor 109/Pdt.G/2015/PN.Pb r. tanggal 22 Desember 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI :

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Para Tergugat ;

#### Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 18 yang dibuat dan ditanda tangani pada tanggal 15 Januari 2008 antara Para Penggugat dengan Para Tergugat dihadapan Notaris Charmaiyetti, S.H., Sp.N. (Turut Tergugat) yang berkantor di Jalan Kaharuddin Nasution Nomor 223 A Kubang, Siak Hulu, Kampar, Riau, adalah sah dan berharga dan mempunyai kekuatan hukum berikut segala akibatnya ;
3. Menyatakan Akta Pernyataan Nomor 19 yang ditanda tangani pada tanggal 15 Januari 2008 oleh Tergugat I dihadapan Notaris Charmaiyetti, S.H., Sp.N. (Turut Tergugat) yang berkantor di Jalan Kaharuddin Nasution

Halaman 30 dari 34 Putusan Nomor 155/PDT/2016/PT.PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 223 A Kubang, Siak Hulu, Kampar, Riau, adalah sah dan berharga dan mempunyai kekuatan hukum berikut segala akibatnya ;

4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi ;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi atas kerugian materiil berupa harga 9 (sembilan) unit rumah type 36/120 M2 sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan harga 1 (satu) unit rumah type 45 sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) serta ganti rugi materiil berupa denda keterlambatan penyerahan 10 (sepuluh) unit rumah yang menjadi hak/bagian Para Penggugat terhitung sejak 1 Januari 2014 sampai dengan saat diucapkannya putusan ini dalam persidangan yang terbuka untuk umum sebesar Rp724.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh empat juta rupiah) sehingga seluruhnya berjumlah Rp1.874.000.000,00 (satu milyar delapan ratus tujuh puluh empat juta rupiah) secara tunai, sekaligus dan seketika ;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara ini ;
6. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya ;

## DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp,1.871.000,00 (Satu juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru, Kuasa Hukum Tergugat I dan II telah menyatakan banding pada tanggal 04 Januari 2016 berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 109/Pdt.G/2015/PN.Pbr. yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Senin tanggal 4 Januari 2016 dan Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Para Terbanding I dan II, pada tanggal 26 Januari 2016, dan kepada Turut Terbanding pada hari Selasa tanggal 20 Januari 2016 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut, para Pembanding II telah mengajukan memori banding bertanggal 23 April 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Selasa tanggal 31 Mei 2016 dan Pembanding I telah mengajukan memori banding bertanggal 23 April 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Jumat tanggal 22 Juli 2016 ;

Menimbang, bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Hukum Terbanding I dan II, pada hari Rabu, tanggal 01 Juni 2016 dan tanggal 24 Agustus 2016 dan kepada Turut Terbanding pada tanggal 7 Juni 2016 ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari para Pembanding tersebut Kuasa Terbanding I dan II, telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 15 Juni 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Rabu, tanggal 29 Juni 2016, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding II pada hari Jumat tanggal 22 Juli 2016 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas yang ditujukan kepada kuasa Pembanding I dan II tanggal 30 Mei 2016, dan Kuasa Terbanding I dan II tanggal 29 Juni 2016, serta kepada Turut Terbanding tanggal 20 Mei 2016, diberikan kesempatan untuk memeriksa/mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru 14 (empat belas) hari terhitung sejak diterima relas pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk pemeriksaan dalam tingkat banding ;

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah dengan seksama membaca dan mempelajari serta meneliti dengan cermat berkas perkara yang bersangkutan yang terdiri dari Berita Acara Persidangan, surat-surat bukti dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 109/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 22 Desember 2015, maka Majelis

Halaman 32 dari 34 Putusan Nomor 155/PDT/2016/PT.PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Putusan Hakim Tingkat pertama telah tepat dan benar, serta telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam perkara ini, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama sebagai pertimbangan hukumnya sendiri dalam memutuskan dan mengadili perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan dan alasan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 109/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 22 Desember 2015 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena para pembanding sebagai pihak yang kalah dalam Peradilan Tingkat Banding, maka kepadanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang dalam Tingkat Banding besarnya akan ditetapkan dalam amar Putusan ;

Memperhatikan Ketentuan Hukum dan Pasal-Pasal dari Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## M E N G A D I L I

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 109/Pdt.G/2015/ PN.Pbr. tanggal 22 Desember 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk Peradilan Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

Demikian diputuskan dalam Sidang Permasyarakatan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari : Selasa, tanggal 17 Januari 2017 oleh kami TIGOR MANULLANG,SH.,MH. Sebagai Hakim Ketua, Hj. HASMAYETTI, SH.,M.Hum. dan MULYANTO, SH., MH. Masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh H.P. GULTOM, SH.

Halaman 33 dari 34 Putusan Nomor 155/PDT/2016/PT.PBR





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

sebagai Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya ;

**HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA,**

**H.HASMAYETTI,SH., M.Hum.**

**TIGOR MANULLANG,SH.,MH.**

**MULYANTO,SH.,MH.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**H.P. GULTOM, SH.**

**Perincian biaya banding :**

- |                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| 1. M e t e r a l .....               | Rp. 6.000.00,-   |
| 2. Redaksi .....                     | Rp. 5.000.00,-   |
| 3. Administrasi Banding .....        | Rp.139.000.00,-  |
| Jumlah .....                         | Rp. 150.000.00,- |
| ( Seratus lima puluh ribu rupiah ) ; |                  |