



P U T U S A N

No. 1238 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. **M. NUR**, bertempat tinggal di Jalan D.I. Panjaitan RT. 01/RW. 04, Desa Langgini, Kecamatan Bangkinang Barat, Kabupaten Kampar,
2. **M. YATIM**, bertempat tinggal di Pulau Jambu, RT. 04/RW. 01 Desa Pulau Jambu, Kecamatan Bangkinang Barat, Kabupaten Kampar, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Adly,SH.,MH, dan kawan para Advokat, berkantor di Jalan Tuanku Tambusai No. 500 F Lt. III, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru-Riau,

Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pemanding;

m e l a w a n :

1. **ISMAIL**, bertempat tinggal di Kabun, RT. 07/RW. 03, Kelurahan/ Desa Kabun, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu,
2. **USMAN**, bertempat tinggal di di Pulau Jambu RT. 01 / RW. 02, Desa Pulau Jambu, Kecamatan Bangkinang Barat, Kabupaten Kampar,
3. **IBRAHIM**, bertempat tinggal di di Pulau Jambu, RT.01/RW.02, Desa Pulau Jambu, Kecamatan Bangkinang Barat, Kabupaten Kampar.

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat / para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Bangkinang pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I yang telah disetujui oleh Tergugat II dan Tergugat III, telah sepakat melakukan Kerja Sama Bagi hasil sebagaimana Akta Perjanjian Membangun Gedung No. 59 tertanggal pada hari Kamis Tanggal 15 Desember 2005 dihadapan Notaris Minarti Sarjana Hukum (Bukti P- 1);

bahwa Tergugat I, II dan III adalah pemilik sebidang tanah seluas 25.000 M2 (dua puluh lima ribu) meter persegi yang terletak di Jalan Raya Kabun,

Hal. 1 dari 22 hal. Put. No. 1238 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan/Desa Kabun, Kecamatan Tapung Kiri, Kabupaten Kampar berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGK) tertanggal 10 Januari 2002 yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah Kabun dengan No. Register : 590/04/EK/2002 dan diketahui Camat Tapung Kiri dengan No. Register : 590/EK/07/2002 tanggal 11 Pebruari 2002 atas nama ISMAIL (Tergugat I);

bahwa Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Membangun Gedung No. 59 tanggal 15 Desember 2005 yang dibuat oleh Notaris MINARTI,SH, adalah pihak yang diberi hak dan kewajiban untuk melaksanakan dan membiayai pembangunan 2 (dua) blok bangunan rumah toko (ruko) berlantai tiga dan untuk setiap bloknya terdiri dari 8 (delapan) unit rumah toko (ruko) sehingga jumlah keseluruhan 2 (dua) blok tersebut menjadi 16 (enam belas) rumah toko (ruko) diatas tanah milik Tergugat I, II dan III;

bahwa atas pembiayaan dan pembangunan 16 (enam belas) unit ruko tersebut, disepakati pembagian bangunan-bangunan tersebut sebagai berikut :

- a. Tergugat I, II dan III mendapat 4 (empat) unit ruko pada blok pertama dan 4 (empat) unit ruko pada blok 2 (kedua);
- b. Penggugat mendapat 4 (empat) unit ruko pada blok pertama dan 4 (empat) unit ruko pada blok 2 (kedua);

Dan seluruh biaya pembangunan dan pengurusan surat menyurat menjadi tanggungjawab Pihak Penggugat

bahwa Penggugat berdasarkan Pasal 2 Akta No. 59 tanggal 15 Desember 2005 juga diwajibkan untuk mengurus dan menyelesaikan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi pembangunan rumah toko (ruko) tersebut. Karena itu dengan maksud untuk mempermudah pengurusan surat izin mendirikan bangunan tersebut, diperoleh kesepakatan lisan untuk meningkatkan status hak atas tanah di Jalan Raya Kabun tersebut menjadi status hak milik (sertifikat) atas nama Penggugat (Muhammad Nur);

bahwa untuk maksud peningkatan status hak atas tanah menjadi hak milik atas nama Penggugat (Muhammad Nur), maka Tergugat I, II dan III setuju untuk melakukan proses balik nama dengan cara penghibahan tanah tersebut kepada Penggugat sesuai dengan Surat Hibah Tanah tertanggal 04 Januari 2006 yang dalam hal ini dilakukan oleh Tergugat I yang disaksikan oleh AZIMAH dan Nasir, serta dihadapan pejabat Camat setempat /lokasi tanah;

bahwa berdasarkan Surat Hibah Tanah tertanggal 04 Januari 2006, Penggugat telah melakukan pengurusan sertifikat hak milik atas tanah di Jalan Raya Kabun dan telah terbit sertifikat dimaksud dengan No. 134/Desa Kabun

Hal. 2 dari 22 hal. Put. No. 1238 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Februari 2006, Surat Ukur No. 112/Kabun/2006, seluas 3.243 M² atas nama Penggugat

bahwa untuk pengurusan penerbitan sertifikat hak milik tersebut serta persiapan awal untuk pembangunan ruko tersebut, Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya sebanyak Rp. 130.200.000,- (seratus tiga puluh juta dua ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- a. Biaya sewa alat berat untuk melakukan land clearing (pembersihan) di atas tanah yang akan dibangun bangunan ruko;
- b. Biaya administrasi pengurusan sertifikat hak milik atas tanah;
- c. Biaya transportasi, akomodasi, hotel, sehubungan dengan pengurusan sertifikat hak milik dan perencanaan bangunan, sampai melakukan konsultasi ke Jakarta;
- d. Biaya konsultasi dan desain gambar bangunan ruko yang akan dibangun;

bahwa kemudian tanpa sebab yang jelas, tiba-tiba Tergugat I, II dan III menyampaikan keberatan kepada Penggugat atas terbitnya sertifikat hak milik atas nama Penggugat dengan alasan Surat Hibah tertanggal 04 Januari 2006 adalah palsu sehingga Tergugat I, II dan III melaporkan Penggugat (Muhammad Nur) ke Polres Kampar dengan dugaan penipuan dan atau menggunakan surat hibah palsu dan Polres Kampar juga telah menetapkan Penggugat sebagai Tersangka sebagaimana Surat Panggilan No. Pol : SP/ f065.a/VII12008/Reskrim tanggal 15 Juli 2008, padahal Tergugat I, II dan III mengetahui dan mengakui yang menandatangani Surat Hibah tertanggal 04 Januari 2006 tersebut adalah Tergugat III, yang dibuat dihadapan Tergugat I dan Tergugat II sendiri dan itu dilakukan dihadapan banyak orang, yang dilakukan selain atas persetujuan Tergugat I, juga dikarenakan Tergugat I tidak bisa baca tulis dan bersedia/setuju menyerahkan penandatanganan tersebut dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat I tidak pernah mempersoalkannya selama ini;

bahwa atas tindakan Tergugat I, II dan III yang menuduh Penggugat melakukan penipuan dan atau pemalsuan dengan cara melaporkan Penggugat (Muhammad Nur) ke Polisi adalah perbuatan untuk membatalkan Kerja Sama Pembangunan rumah toko dengan cara dan itikad tidak baik, sebab setelah dihitung kerja sama tersebut mendatangkan keuntungan kepada Penggugat, termasuk perbuatan Tergugat I, II dan III yang meminta untuk membatalkan sertifikat hak milik No. 134/Desa Kabun tanggal 21 Februari 2006, Surat Ukur No. 112/Kabun/2006 tanggal 15 Februari 2006 seluas : 3.243 M² atas nama Penggugat (Muhammad Nur), Perbuatan Tergugat I, II dan III tersebut adalah

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No. 1238 K/Pdt/2010



tindakan Wanprestasi (ingkar janji) yang merugikan Penggugat baik secara materil maupun immaterial;

bahwa apabila Tergugat I, II dan III berkeinginan dan bermaksud untuk membatalkan sertifikat hak milik No. 134 atas nama Penggugat (Muhammad Nur), maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, Tergugat I, II dan III secara materil harus membayar ganti rugi berikut denda atau bunga kepada Penggugat atas seluruh biaya-biaya yang telah Penggugat keluarkan untuk pengurusan sertifikat tersebut serta biaya-biaya yang telah digunakan untuk persiapan (land clearing) tanah yang akan dibangun ruko tersebut.

Disamping itu Tergugat I, II dan III harus pula dikenakan kewajiban ganti rugi immateril kepada Penggugat, serta biaya ganti rugi keuntungan yang akan diperoleh oleh Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Perjanjian Pembangunan Gedung No. 59 yang telah disepakati;

bahwa atas Perbuatan Wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III, dan menghalangi pengeluaran Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sehingga terkendala pembangunan Rumah Toko (Ruko) yang telah disepakati sesuai Perjanjian Membangun Gedung No.59 tanggal 15 Desember 2005, perbuatan Tergugat I, II dan III tersebut mendatangkan kerugian bagi Penggugat, maka wajib bagi Tergugat I, II dan III untuk membayar ganti kerugian tersebut kepada penggugat baik materi dan imateril berikut dengan bunga atau denda;

bahwa jumlah kerugian yang diderita oleh Penggugat dan harus diganti kerugiannya oleh Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng adalah :

I. Pokok:

Sejumlah Rp. 130.200.000,- yang meliputi pengeluaran biaya untuk:

- a. Biaya sewa alat berat untuk melakukan land clearing (pembersihan) diatas tanah yang akan dibangun bangunan ruko;
- b. Biaya administrasi pengurusan sertifikat hak milik atas tanah;
- c. Biaya transportasi sehubungan dengan pengurusan sertifikat hak milik;
- d. Biaya konsultasi dan desain gambar bangunan ruko yang akan dibangun;

II. Denda:

Bahwa biaya-biaya tersebut telah dikeluarkan sejak penandatanganan Surat Perjanjian Membangun Gedung (Akta No. 59) dilakukan yakni terhitung sejak tanggal 15 Desember 2005 hingga sekarang yakni sampai gugatan ini diajukan pada 28 Juli 2008 atau mencapai 2 tahun dan 7 bulan (31 bulan).



Sehingga bunga atau denda yang patut dikenakan terhadap Tergugat I, II dan III adalah : $2\% \times 31 \text{ bulan} \times 130.200.000,- = \text{Rp. } 80.724.000,-$ (delapan puluh juta tujuh ratus dua puluh empat ribu rupiah);

Sehingga jumlah total kerugian Penggugat mencapai : $\text{Rp. } 130.200.000,- + \text{Rp. } 80.724.000,- = \text{Rp. } 210.924.000,-$ (dua ratus sepuluh juta sembilan ratus dua puluh empat ribu rupiah);

- III. Bahwa denda/bunga patut pula dikenakan sebesar 2% dari nilai pokok kerugian $\text{Rp. } 130.200.000,-$ dikalikan dengan waktu/bulan yang nantinya berlalu dengan adanya perkara ini terhitung sejak gugatan ini diajukan hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- IV. Kerugian Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Perjanjian Membangun Gedung No.59, maka Tergugat I, II dan III juga harus membayar keuntungan yang mungkin akan diperoleh oleh Penggugat apabila pembangunan berjalan sesuai yang direncanakan yaitu keuntungan yang wajar adalah sebesar $\text{Rp. } 35\%$ per 1 unit rumah toko, sehingga berjumlah harga 1 unit ruko sebesar $\text{Rp. } 350.000.000,-$ (tiga ratus lima puluh juta) rupiah, sehingga jumlah keuntungan yang akan diperoleh adalah $\text{Rp. } 350.000.000,- \times 35\% = \text{Rp. } 122.500.000,-$, dikalikan (x) 8 (delapan) unit adalah $= \text{Rp. } 980.000.000,-$ (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah);
- V. Kerugian moril Penggugat sebagai Pembangun yang dirugikan nama baiknya serta terkendalanya Pembangunan Rumah Toko sebagaimana yang telah dijanjikan, kerugian kecil tersebut berjumlah sebesar $\text{Rp. } 1.000.000.000,-$ (satu milyar) rupiah, yang harus dibayarkan oleh Tergugat I, II dan III, secara tanggung renteng, seketika dan sekaligus kepada Penggugat;

bahwa atas keterlambatan menjalankan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka mohon kepada majelis hakim menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang soom) sebesar $\text{Rp. } 1.000.000,-$ (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsd);

bahwa untuk menjamin terlaksananya Pembayaran / pengembalian uang milik Penggugat oleh Tergugat I, II dan III dan agar gugatan aquo tidak sia-sia (illusioner), maka Penggugat mohon dilakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag] terhadap sebidang tanah beserta bangunan rumah milik Tergugat, yang terletak setempat dikenal umum di Kabun, RT. 07 / RW. 03 Kelurahan/Desa Kabun, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu dan atau juga perlu



dilakukan Sita Jaminan atas tanah yang menjadi Objek Kerja Sama Bangunan Rumah Toko yang terletak di Desa Kabun, Kecamatan Kabun, Kabupaten Rokan Hulu, Propinsi Riau sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 134/Desa Kabun tanggal 21 Pebruari 2006 atas nama Muhammad Nur (Penggugat), Surat Ukur Nomor : 112/Kabun/2006 tanggal 15 Pebruari 2006 seluas : 3.243 M2;

bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi Penggugat atas kerugian biaya-biaya yang telah Penggugat keluarkan berikut bunga dan atau denda serta kerugian moril Penggugat, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk menetapkan Hak Retensi (Retentie) yaitu Hak dari seseorang untuk menahan barang kepunyaan orang lain yang berada dalam penguasaannya sampai adanya pelunasan si pemilik barang, bagi Penggugat atas penguasaan Sertipikat Hak Milik No. 134/Desa Kabun tanggal 21 Pebruari 2006 atas nama Muhammad Nur (Penggugat), Surat Ukur Nomor : 112/Kabun/2006 tanggal 15 Pebruari 2006 seluas : 3.243 M2, tetap berada dalam penguasaan Penggugat sampai adanya Putusan yang berkekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewisjde) ;

bahwa oleh karena gugatan aquo berdasarkan hukum dan bukti-bukti outentik, maka patut dan pantaslah kiranya untuk dilakukan putusan serta merta (uit voerbard bij voorraad), meski ada Banding, Verzet dan Kasasi ; ;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) kepada Penggugat ;
3. Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng, seketika dan sekaligus untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar :
 - I. Pokok:
Sejumlah Rp. 130.200.000,- (seratus tiga puluh juta dua ratus ribu rupiah;
 - II. Denda:
Denda/bunga terhitung sejak tanggal 15 Desember 2005 sampai gugatan ini diajukan pada tanggal 28 Juli 2008 atau selama 2 tahun dan 7 bulan (31 bulan) sebesar : $2\% \times 31 \text{ bulan} \times 130.200.000,- = \text{Rp. } 80.724.000,-$ (delapan puluh juta tujuh ratus dua puluh empat ribu rupiah
 - III. Denda selama proses perkara :



Denda/bunga sebesar 2 % per bulan dari nilai pokok kerugian Rp. 130.200.000,- dikalikan dengan selama waktu/bulan terhitung sejak gugatan tanggal 28 Juli 2008 sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

- IV. Keuntungan yang akan diperoleh Penggugat sebesar Rp.122.500.000,- X 8 (delapan) unit = Rp 980.000.000,-(sembilan ratus delapan puluh juta Rupiah);
- V. Kerugian Moril sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah);
4. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan;
6. Menetapkan sah dan berharga Hak Retensi bagi Penggugat yang ditetapkan;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, banding dan Kasasi;
8. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut Pengadilan (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Exceptio Domini.

Bahwa eksepsi ini merupakan suatu tangkisan yang diajukan Tergugat terhadap gugatan yang menyatakan bahwa tanah yang dijadikan objek untuk membangun ruko bukanlah milik Penggugat, melainkan milik Tergugat;

Fakta-fakta yang dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa bukti hak kepemilikan Tergugat di atas tanah tersebut adalah Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGK) tertanggal 10 Januari 2002, Register Kepala Daerah/Lurah Kabun dengan No. 590/04/EK/2002 dan Register Camat Tapung Kiri, tertanggal 11 Februari 2002, An.Tergugat Ismail;
2. Exceptio Plurium Liferum Gonsorium.

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo haruslah ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan yang diajukan



oleh Penggugat kurang pihak, karena masih ada pihak-pihak lain yang harus ikut digugat oleh Penggugat dalam perkara a quo yaitu:

- Notaris Minarti, SH;
- Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu;

Fakta-fakta yang dapat dikemukakan adalah sebagai berikut:

Bahwa dalil gugatan Penggugat didasari atas adanya produk hukum dan Notaris Minarti,SH berupa Akta Perjanjian Pembangunan Gedung No. 59 tertanggal 15 Desember 2005, dan Badan Pertanahan Nasional Rokan Hulu atas terbitnya Sertipikat Hak Milik No.134 tertanggal 21 Februari 2006;

Bahwa oleh karenanya jelas gugatan Penggugat kurang pihak karena seyogyanya Penggugat menarik pihak-pihak tersebut dalam perkara a quo sebagai pihak;

Bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya No.1424 K/Sip/1975, tanggal 1 Juni 1976 Jo. No.2872.K/Pdt/1998, tanggal 29 Desember 1998 menyatakan: Gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena pihak yang seharusnya digugat tidak digugat;

3. Ekseptio Obscure Libeli;

Bahwa gugatan Pengugat haruslah ditolak dan dikesampingkan oleh Pengadilan Negeri Bangkinang, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, karena gugatan Penggugat tidak terang dan jelas;

Fakta-fakta yang dikemukakan adalah sebagai berikut :

- Bahwa gugatan tidak jelas dasar hukum dalil gugatannya, dimana dalam fundarrentum petendi tidak dijelaskan dasar hukum (recht grond) kejadian atau peristiwa hukum yang mendasari gugatan, sehingga gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie). Bahwa Penggugat tidak menguraikan dan menjelaskan bagaimana bentuk wanprestasi yang Tergugat lakukan. Bahwa yang menjadi tolak ukur wanprestasi dalam perkara a quo adalah Akta No. 59 tertanggal 15 Desember 2005.

Bahwa dari akta tersebut terlihat jelas siapa pihak yang sesungguhnya wanprestasi;

- Bahwa pada poin 12 (dua belas) dalil gugatan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat menghalangi pengeluaran izin mendirikan bangunan (IMB) namun Pengggat tidak menjelaskan tindakan-tindakan yang bagaimana yang Tergugat lakukan, sehingga Penggugat mengkuafifikasikan kepada perbuatan menghalangi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah tanggungjawab (prestasi) dari Penggugat, yang patut dipertanyakan adalah apakah IMB tersebut telah selesai...? Kalau tidak selesai, berarti Penggugat yang wanprestasi;

Bahwa Akta No'.59 tertanggal 15 Desember 2005, merupakan fakta sun servada bagi para pihak yang terikat didalamnya, arti kata akta tersebut merupakan undang-undang bagi pihak-pihak yang terikat di dalamnya untuk dijalankan dengan itikad baik;

- Bahwa pada point 8 (delapan) Penggugat menjelaskan ada kerugian baginya sebesar Rp.130.200.000,- (seratus tiga puluh juta dua ratus ribu rupiah) delapan perincian salah satunya :

Biaya administrasi pengurusan Sertipikat Hak Milik atas tanah;

Bahwa untuk pos pengeluaran tersebut berupa angka pastinya harus dijelaskan karena yang Penggugat tuntutan adalah ganti rugi;

Bahwa apakah tuntutan ganti rugi pada point 8 (delapan) tersebut adalah merupakan akibat yang timbul dari prestasi yang tidak dijalankan ? apakah hal tersebut menjadi kewajiban Tergugat.. . ?

Berdasarkan perjanjian No. 59 tertanggal 15 Desember 2005, hal ini harus jelas dan tegas sebab perhitungan ganti kerugian dalam wanprestasi dihitung sejak saat terjadi kelalaian (Pasal 1237 KUH Perdata;

Bahwa pada pokoknya wanprestasi harus melalui suatu proses ingberkesteling atau pernyataan terhadap lalai yang lazim disebut in morastelling atau negligence of expression atau (iner pellatio) Pasal 1243 KUH Perdata, untuk mengajukan tuntutan pada pihak-pihak;

Dalam Rekonvensi :

1. Bahwa dalil-dalil dalam eksepsi dan pokok perkara konvensi mohon diberlakukan pula dalam rekonvensi ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat dalam Konvensi atas adanya alasan-alasan hukum yang menjadi dasar dan atau materi gugatan rekonvensi sebagai berikut :
3. Bahwa prestasi masing-masing pihak dalam perkara aquo harus dilihat dari Akte No.59, tertanggal 15 Desember 2005 untuk menilai, apakah terjadi wanprestasi atau tidak, serta pihak mana yang melakukan wanprestasi;

Hal. 9 dari 22 hal. Put. No. 1238 K/Pdt/2010

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)



4. Bahwa dalam perjanjian No. 59 tertanggal 15 Desember 2005 adalah merupakan kesepakatan yang dibuat antara pihak Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat dalam Kompensi Penggugat dalam Rekonvensi, oleh karenanya perbuatan/prestasi dan sebaliknya wanprestasi harus terukur dari akta dimaksud;
5. Bahwa kewajiban Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonvensi dalam perjanjian Akta No. 59 tertanggal 15 Desember 2005 pada Pasal 2 (dua) adalah mewajibkan pihak Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk mengurus dan menyelesaikan Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB);
Dan selanjutnya berdasarkan Pasal 5 Akta No.59, tertanggal 15 Desember 2005, pihak Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonvensi diwajibkan untuk menyelesaikan seluruh bangunan ruko dalam waktu 24 (dua puluh empat) bulan, terhitung SIMB diterbitkan;
Bahwa fakta-fakta tersebut adalah merupakan klausula dalam suatu persetujuan (kesepakatan) maka dengan demikian apakah prestasi tersebut telah dipenuhi oleh Penggugat dalam Kompensi/ Tergugat dalam Rekonvensi. ... ? Bahwa prestasi tersebut tidak dipenuhi oleh Tergugat dalam Rekonvensi, sementara tanah milik Penggugat Rekonvensi yang dimaksud dalam Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGK) tertanggal 10 Januari 2002, Register Kepala Desa/Lurah Kabun No.590/04/EK/2002 dan diketahui oleh Camat Tapung Kiri No.590/07/2002 telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No. 134 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu atas nama Tergugat Rekonvensi, hal ini jelas menimbulkan ketidakadilan bagi Penggugat dalam Rekonvensi,
6. Bahwa berdasarkan pada point 9 perjanjian No.59 tertanggal 15 Desember 2005, bila Tergugat Rekonvensi tidak bisa menyelesaikan pengurusan Surat Izin Mendirikan Bangunan dan 24 (dua puluh empat) bulan setelah itu tidak melaksanakan pembangunan, maka perjanjian No. 59 tertanggal 15 Desember 2005 tersebut menjadi batal, dan pihak Penggugat Rekonvensi tidak terikat lagi dengan pihak kedua (Tergugat rekonvensi);
7. Bahwa tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan bukti hak berupa SKGK Kepala Desa Kabun No.590/04/EK/2002, tertanggal 10 Januari 2002, dan diketahui Camat Tapung Kiri Register No.590/EK/07/2002 tertanggal 10 Februari 2002 An.Ismail, kini telah ditegaskan haknya menjadi Sertipikat Hak Milik No.134 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu An. Muhammad Nur/Tergugat dalam Rekonvensi berdasarkan

Hal. 10 dari 22 hal. Put. No. 1238 K/Pdt/2010



suatu hibah dari Penggugat dalam Rekonvensi kepada Tergugat dalam Rekonvensi dan selanjutnya hibah tersebut telah dibatalkan kembali tertanggal 21 Juni 2006, yang disepakati bersama oleh Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi, sehingga Sertipikat Hak Milik No.134 tersebut harus dibatalkan, sepanjang atas nama Muhammad Nur (Tergugat dalam Rekonvensi) karena peralihan haknya telah batal demi hukum;

8. Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan isi perjanjian No. 59 tertanggal 15 Desember 2005, oleh karenanya Tergugat dalam Rekonvensi dapat dikualifikasikan sebagai orang/pihak yang telah wanprestasi;
9. Bahwa karena Tergugat dalam Rekonvensi telah wanprestasi atas Akta No. 59 tertanggal 15 Desember 2005, maka Tergugat dalam Rekonvensi haruslah membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), karena telah lalai memenuhi prestasinya, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Bangkinang supaya memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang melakukan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai, seketika, dan sekaligus segera setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti;
4. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian membangun gedung No. 59 tertanggal 15 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Minarti,SH;
5. Menyatakan sah dan berharga pembatalan surat hibah tanah antara Penggugat dalam Rekonvensi/Ismail dengan Tergugat dalam Rekonvensi/Muhammad Nur tertanggal 21 Juni 2004;
6. Menyatakan batal demi hukum Sertipikat Hak Milik No.134 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, sepanjang atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muhammad Nur dan memerintahkan Kantor Pertanahan Nasional, untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang baru untuk atas nama Penggugat dalam Rekonvensi/Ismail;

7. Menyatakan menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij voorraad);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR:

Bahwa bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang mempunyai pendapat atau pandangan hukum lain, maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bangkinang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 27/Pdt.G/2008/PN.BKN tanggal 9 Pebruari 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian membangun gedung No. 59 tertanggal 15 Desember 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Minarti,SH;
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang melakukan wanprestasi;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 134 atas nama M. Nur yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 684.000,- (enam ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan putusan No. 81/PDT/2009/PTR tanggal 28 Oktober 2009 ;

Hal. 12 dari 22 hal. Put. No. 1238 K/Pdt/2010

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 25 Nopember 2009 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Nopember 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 08 Desember 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 11/Pdt/K/2009/PN.BKN. Jo. No. 27/PDT.G/2008/PN.BKN yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bangkinang, permohonan mana disertai memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 08 Desember 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh para Termohon Kasasi/para Tergugat yang pada tanggal 29 Desember 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Pemohon Kasasi/para Penggugat diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 06 Januari 2010 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 81/PDT/2009/PT.PBR tanggal 28 Oktober 2009 adalah Telah Salah dalam Menerapkan Hukum.

Alasannya : Karena telah lalai memperhatikan, membaca dan mempelajari serta membuat pertimbangan alasan-alasan Pemohon Kasasi dalam menyatakan Banding, sebab hanya dengan pertimbangan hukum 0,5 (setengah) halaman pada halaman 5 Putusanya, bahkan hanya dengan beberapa baris kalimat yaitu seperti tersebut dalam memori kasasi;

Alasan tersebut jelas hanya menunjukkan kekeliruan/kesalahan penerapan hukum oleh majelis hakim dalam membuat pertimbangan hukumnya, tanpa mempertimbangkan alasan demi alasan Pemohon Kasasi, bahkan lebih menunjukkan betapa pemalasnya majelis hakim tingkat Banding (Yudex Faktie) dalam membuat pertimbangan hukum putusannya, oleh karena itu sudah sepatutnya pertimbangan tersebut dibatalkan oleh Majelis Hakim Agung yang Mulia.

Hal. 13 dari 22 hal. Put. No. 1238 K/Pdt/2010

Disclaimer

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



2. Bahwa Perlu rasanya Pemohon Kasasi jelaskan, dalam perkara aquo yang dirugikan posisinya pada saat sebelum Gugatan ini diajukan oleh Pemohon Kasasi adalah Pemohon Kasasi, sehingga Pemohon Kasasi mengajukan Gugatan Wanprestasi atas ingkar janji dari Para Termohon Kasasi, yang menyebabkan Pemohon Kasasi tidak dapat melanjutkan Kerja sama sesuai dengan yang telah diperjanjikan;
3. Bahwa disamping itu perlu juga Pemohon Kasasi sampaikan dalam Memori Kasasi ini, dimana Para Termohon Kasasi lah yang melarang Pemohon Kasasi untuk melanjutkan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), surat-surat lainnya, dan Termohon Kasasi lah yang melarang Pemohon Kasasi memasuki area tanah yang menjadi Objek Kerja Sama Pembangunan Gedung/rumah toko (RUKO), sehingga Pemohon Kasasi telah mengalami kerugian materiil dan Immateril, sedangkan kerugian materi pada saat pekerjaan dilarang dilanjutkan oleh Termohon Kasasi adalah sebesar Rp.130.200.000,- (seratus tiga puluh juta dua ratus ribu rupiah), ini merupakan kerugian pokok yang diderita oleh Pemohon Kasasi;
4. Bahwa Majelis Hakim tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum, dimana tanpa pertimbangan yang cukup kuat telah melakukan pengambil alihan pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang dalam perkara aquo menjadi pertimbangannya sendiri, alasan tersebut adalah Kesalahan Dalam Penerapan Hukum, sebab Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang telah keliru membuat pertimbangan hukum bahkan telah mengabaikan terhadap apa yang tidak diminta oleh Para Termohon Kasasi dalam kata lain Melampaui Wewenangnyanya, untuk itu pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang maupun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara aquo sudah sepatutnya untuk dibatalkan oleh majelis Hakim Agung Yang Mulia;
5. Bahwa telah terjadi Kesalahan Penerapan hukum oleh Mejlis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 27/Pdt.G/2008/PN.BKN tanggal 9 Pebruari 2009, karena telah membuat pertimbangan putusan yang tidak mencerminkan keadilan yang sebenarnya menurut hukum, sehingga putusan tersebut menjadi tidak benar dan keliru, karena bagaimana mungkin Para Pemohon Kasasi sebagai Pihak yang dirugikan dan mengajukan Gugatan hukum ke Pengadilan Negeri Bangkinang, kemudian oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Bangkinang dinyatakan sebagai Pihak yang melakukan wanprestasi, sungguh merupakan suatu putusan yang sangat kontroversial dan memutar



balikkan fakta hukum, sehingga Putusan tersebut sudah sepatutnya dibatalkan oleh Majelis Hakim Agung yang Mulia;

6. Bahwa Mohon sekali perhatian dan pertimbangan dari Majelis Hakim Agung untuk dapat memeriksa kembali Memori Banding dan Gugatan/Replik Pemohon Kasasi, karena dari sana dapat terlihat kebenaran Fakta Hukum yang sebenarnya yang terjadi dalam perkara aquo, agar keadilan yang sebenarnya dapat dirasakan oleh Masyarakat pencari Keadilan dalam hal ini Pemohon Kasasi, karena pada saat sekarang ini kondisi nyata dilapangan yang mengalami kerugian adalah Pemohon Kasasi;

7. Bahwa telah salah menerapkan hukum majelis hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang telah menguatkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bangkinang, karena tidak benar dan keliru pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Bangkinang dalam putusan perkara aquo halaman 36 alinia akhir /mulai dari baris kelima dari bawah sampai akhir yang pada pokoknya menyatakan :

“...Namun mengenai terbit tidaknya surat IMB dimaksud tidak jelas didalilkan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya maupun bukti-bukti yang diajukannya. Padahal sebagaimana diperjanjikan Para Penggugat wajib mengurus IMB kepada instansi yang berwenang sehubungan dengan pembangunan RUKO tersebut “;

Pertimbangan hukum majelis hakim tersebut jelas tidak benar dan keliru, karena Pemohon Kasasi dengan sangat tegas, jelas dan terang serta telah menjelaskan terinci dan juga mengajukan saksi-saksi ke persidangan tentang adanya : LARANGAN dari Terbanding I, II dan III/Termohon Kasasi untuk melanjutkan pengurusan surat-surat yang berhubungan dengan pembangunan ruko yang dimaksudkan. Hal mana dapat dilihat dari Gugatan Pemohon Kasasi poin 9, 10, 11 dan 12, dimana Termohon Kasasi I, II dan III dengan tegas telah melarang Pemohon Kasasi untuk melanjutkan pengurusan surat-surat perizinan, termasuk dengan cara langsung meminta Sertipikat yang telah selesai dibuat ke BPN Kabupaten Rokan Hulu tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi, bahkan Termohon Kasasi I, II dan III juga melaporkan Pemohon Kasasi ke Polisi untuk menggagalkan pengurusan surat-surat baik surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) maupun Sertipikat tanah, bahkan melakukan intimidasi pengancaman dan main hakim sendiri dengan memukul Pemohon Kasasi, melakukan penganiayaan, hal mana juga telah Pemohon Kasasi ajukan saksi-saksi ke persidangan, hanya saja majelis hakim melihat sebelah mata saja, bahkan tidak mempertimbangkan

Hal. 15 dari 22 hal. Put. No. 1238 K/Pdt/2010



sama sekali fakta hukum tersebut, padahal kenyataannya saat ini yang rugi/dirugikan adalah Pemohon Kasasi, dimana Pemohon Kasasi telah mengeluarkan biaya-biaya meratakan tanah dengan Dozer, mengurus surat-surat, mengurus Sertipikat, Rekomendasi IMB, Gambar Bangunan, dan biaya-biaya Pembanding selama pengurusan baik untuk transportasi, makan dan minum, fakta hukumnya yang rugi saat ini adalah Pemohon Kasasi bukan Termohon Kasasi I, II dan III, akan tetapi sebaliknya majelis hakim menyatakan Pemohon Kasasi yang wanprestasi, aneh bin ajaib putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Perkara aquo, untuk itu sudah sepatutnya dibatalkan oleh Majelis Hakim Agung yang Mulia, dan dengan mengadili sendiri serta memutuskan untuk mengabulkan Gugatan Pemohon Kasasi seluruhnya;

8. Bahwa untuk bahan pertimbangan bagi majelis hakim Agung Yang Mulia perlu juga rasanya Pemohon Kasasi ulangi lagi dalil Replik Pemohon Kasasi yang menjelaskan kenapa IMB tidak terbit sebagaimana yang dipertimbangkan oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Bangkinang yang menyatakan Pemohon Kasasi tidak menjelaskan, adapun Dalil Replik tersebut sebagaimana tertera pada halaman 4 dan 5 poin 4, 5, 6, 7 dan 8 yaitu :

“ 4. Bahwa secara fakta hukum dalam perkara a quo yang melakukan wanprestasi jelaslah Tergugat I, II dan III, karena melalui anak Tergugat I yang bernama Nasir telah menghalangi pengurusan IMB dengan melakukan pengancaman, ancaman bunuh, dan telah mulai dilakukan dengan memegang kerah baju Penggugat sampai robek dan mendorong ke Parit, serta telah melakukan kekerasan terhadap diri Penggugat, sedangkan terhadap Sertipikat yang telah terbit atas nama Penggugat Muhammad Nur adalah sudah disepakati oleh seluruh keluarga Tergugat I, yang diterbitkan sertifikat adalah terhadap tanah yang akan dibuat kerja sama membangun Rumah Toko (ruko), sedangkan terhadap tanah sisanya, surat-suratnya telah Penggugat kembalikan kepada Tergugat I Ismail, jadi sudah tepat penerbitan sertifikat atas nama Penggugat Muhammad Nur tidak ada yang tidak adil, karena sudah persetujuan seluruh pihak dan dibuat dihadapan Camat Kabun sebagai pejabat yang berwenang untuk itu, maka Sertipikat Hak Milik No.134/Desa Kabun tanggal 21 Pebruari 2006 atas



nama Penggugat Muhammad Nur, sudah sepatutnya dinyatakan sah dan berharga “;

“ 5. Bahwa tidak benar jawaban Tergugat I poin 6 halaman 4 dan 5, karena jelas tindakan Tergugat I melalui anaknya yang bernama Nasir menghalangi pengurusan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan melarang melanjutkan proses pembangunan di tanah yang diperjanjikan dengan cara-cara:

- Meminta Asli Sertipikat kepada Penggugat Muhammad Nur, melalui anaknya yang bernama Nasir;
- Mengancam akan membunuh apabila tetap dilanjutkan pengurusan surat-surat IMB dan surat-surat lainnya dan mengancam bunuh apabila melanjutkan proses pembangunan, pembersihan (land clearing), serta apabila Penggugat masuk ke tanah lokasi objek yang mau dibangun, maka akan dibunuh;
- Memegang kerah baju, sampai robek dan mendorong ke Parit, apabila tetap tidak memberikan Asli Sertipikat dan apabila tetap melanjutkan mengurus Surat-Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta apabila tetap melanjutkan pembangunan, pembersihan dan mengolah tanah, maka akan dibunuh, dan anak Tergugat I yang bernama Nasir telah pernah ditangkap Polisi untuk proses tersebut, namun karena masih ada hubungan keluarga dengan Penggugat dan Penggugat memang mengakui masih ada hubungan keluarga, akhirnya dilepaskan kembali;
- Tergugat I, II dan III Melaporkan Penggugat kepada Kepolisian Kampar tentang penggunaan Surat Hibah Palsu, sedangkan apabila ada Pemalsuan jelas dilakukan oleh Tergugat I, II dan III sekeluarga, bukan oleh Penggugat, maka harus dinyatakan Pemalsuannya lebih dahulu dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap, baru penggunaan surat palsunya dapat diproses, Pelaku pemalsuan harus dihukum lebih dahulu dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, baru dapat dilaporkan tindak pidana penggunaan surat palsunya, walaupun terbukti ada pemalsuan, maka Sertipikat dapat saja dilakukan Pembatalannya kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan dengan cara melaporkan Penggugat kepada Kepolisian “;



“ 6. Bahwa tidak benar alasan jawaban Tergugat I poin 6 halaman 5, alinia 2 yang menyatakan Pasal 9 Akta Perjanjian tanggal 15 Desember 2005 berbunyi :

“ apabila dalam batas waktu yang telah diperjanjikan untuk masa 24 bulan sejak IMB diterbitkan oleh pihak yang berwenang, pihak kedua tidak melaksanakan pembangunan sama sekali, maka perjanjian ini menjadi batal, dan mulai sejak saat itu Tergugat tidak terikat lagi dengan pihak kedua/Penggugat “,

Dalil Jawaban Tergugat I tersebut adalah tidak benar dan dibuat penuh dengan tipu muslihat serta penghalalan segala cara, karena Pasal 9 Akte Perjanjian Membangun Gedung No. 59 tanggal 15 Desember 2005 adalah berbunyi :

“ Apabila terjadi tuntutan/gugatan terhadap tanah milik Pihak Pertama yang akan dibangun 16 (enam belas) Rumah Toko (RUKO) tersebut, dari pihak manapun yang mengakibatkan tidak bisa dilaksanakan atau dilanjutkan pembangunan rumah toko (RUKO) tersebut sampai batas waktu yang diperjanjikan, maka pihak pertama berkewajiban untuk membayar/mengembalikan seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak kedua untuk kepentingan pembangunan rumah toko (RUKO) tersebut, termasuk keuntungan yang wajar yang mungkin akan diperoleh oleh Pihak kedua, andaikata pembangunan tersebut berjalan sesuai yang direncanakan;

Sebaliknya apabila sampai batas waktu yang telah diperjanjikan untuk masa 24 (dua puluh empat) bulan sejak Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diterbitkan oleh instansi yang berwenang, Pihak Kedua tidak melaksanakan pembangunan sama sekali, maka perjanjian ini menjadi batal dan mulai sejak saat itu Pihak Pertama tidak terikat lagi dengan Pihak Kedua “;

Bahwa ketentuan Pasal 9 tersebut jelas mengandung pengertian adalah : Sejak Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diterbitkan oleh pihak yang berwenang, Pihak Kedua/Penggugat tidak melaksanakan pembangunan perjanjian tersebut menjadi Batal, jadi perhitungan batalnya perjanjian adalah sejak IMB nya terbit;

Namun sebelum IMB nya terbit, Tergugat I melalui anaknya yang bernama Nasir Telah mengajukan tuntutan, karena setelah Penggugat melihat Proposal Project Analisa Kelayakan Usaha kepada Tergugat I, II dan III, Tergugat I, II dan III menilai banyak sekali

Hal. 18 dari 22 hal. Put. No. 1238 K/Pdt/2010



keuntungan yang akan Penggugat peroleh apabila proyek kerja sama selesai, maka dengan cara menghalangi pengurusan segala surat menyurat termasuk IMB dan menghalangi proses pembangunan, pembersihan (land clearing) lahan, dengan cara meminta Asli Sertipikat dan mengancam akan membunuh Penggugat Muhammad Nur, memegang kerah baju sampai robek, mendorong ke Parit dan telah pernah dilakukan penangkapan oleh Polisi, maka dalam hal ini Tergugat I, II, dan III nyata-nyata telah melakukan Wanprestasi, sehingga IMB tidak dapat terbit, bukan atas kesalahan Penggugat, untuk itu sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Akte Perjanjian No.59 tanggal 15 Desember 2005 poin 1, maka Tergugat I, II dan III, harus membayar /mengembalikan seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak kedua (Penggugat) untuk kepentingan pembangunan rumah toko (RUKO) tersebut, termasuk keuntungan yang wajar yang mungkin akan diperoleh oleh pihak kedua (Penggugat), andaikata pembangunan tersebut berjalan sesuai yang direncanakan. Dan apabila Tergugat I, II dan III telah melakukan pembayaran Ganti Rugi kepada Penggugat, maka baru sertifikat akan Penggugat serahkan kepada Tergugat I, II dan III;

- “ 7. Bahwa Pengurusan IMB tidak selesai bukan diakibatkan karena kesalahan Penggugat, akan tetapi adalah karena dilarang oleh Tergugat I melalui anaknya bernama Nasir, bahkan dengan melakukan pengancaman, akan membunuh, dengan memegang kerah baju Penggugat sampai robek, telah pernah dilakukan penangkapan oleh Polisi terhadap anak Tergugat I yang bernama Nasir dan mendorong Penggugat ke Parit, apabila tetap melanjutkan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan apabila tidak mau menyerahkan asli sertifikat, serta Tergugat I, II dan III telah melaporkan Penggugat kepada Kepolisian Kampar, oleh karena itu jelas perbuatan Tergugat I, II dan III adalah Perbuatan Wanprestasi yang merugikan Penggugat, karenanya Tergugat I, II dan III haruslah dihukum untuk membayar seluruh kerugian Penggugat”;
- “ 8. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdata menyatakan:
- “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah 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 untuk itu;

Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik “;

Maka berdasarkan hal tersebut, Tergugat I, II dan III, ingin membatalkan Perjanjian Akte No.59 , tanggal 15 Desember 2005, dengan cara-cara yang tidak baik/tidak dibenarkan oleh hukum, seperti Mengancam Penggugat, memegang kerah baju sampai robek, mendorong ke Parit, dan telah pernah ditangkap Polisi atas kasus tersebut, serta dengan melaporkan ke kepolisian, melarang melanjutkan pengurusan IMB, dan ancaman akan membunuh, untuk itu Tergugat I, II dan III, telah melakukan perbuatan Wanprestasi, karenanya wajib mengganti kerugian yang telah dikeluarkan Penggugat termasuk kerugian keuntungan yang akan diperoleh sesuai dengan yang telah disepakati “;

9. Bahwa dari uraian diatas jelas Majelis Hakim Yudex Factie telah salah dalam menerapkan hukum, karena tidak membuat pertimbangan yang lengkap dan benar serta pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang dalam perkara aquo halaman 36 tersebut, Pemohon Kasasi sudah menjelaskan sejelas-jelasnya mengapa IMB atas pembangunan RUKO tidak terbit, karena dilarang keras oleh Termohon Kasasi I, II dan III, untuk itu pertimbangan tersebut sudah sepatutnya dibatalkan dan memohon kepada majelis hakim Agung Yang Mulia untuk membuat pertimbangan hukum sendiri dengan mengabulkan Gugatan Penggugat/Pembanding / Pemohon Kasasi seluruhnya
10. Bahwa Majelis Hakim Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum, dan tidak benar dan keliru pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang dalam perkara aquo halaman 37 alinia ke 2 dan 3, karena jelas Termohon Kasasi I, II dan III lah yang telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan melaporkan Pemohon Kasasi ke Polisi, karena di dalam Pasal 9 Akte Perjanjian No.59 tanggal 15 Desember 2005 sudah dijelaskan bahwa :
“ Apabila terjadi tuntutan/gugatan terhadap tanah milik Pihak Pertama yang akan dibangun 16 (enam belas) Rumah Toko (RUKO) tersebut, dari pihak manapun yang mengakibatkan tidak bisa dilaksanakan atau dilanjutkan pembangunan rumah toko (RUKO) tersebut sampai batas waktu yang diperjanjikan, maka pihak pertama berkewajiban untuk membayar/

Hal. 20 dari 22 hal. Put. No. 1238 K/Pdt/2010



mengembalikan seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak kedua untuk kepentingan pembangunan rumah toko (RUKO) tersebut, termasuk keuntungan yang wajar yang mungkin akan diperoleh oleh Pihak kedua, andai kata pembangunan tersebut berjalan sesuai yang direncanakan;

Sebaliknya apabila sampai batas waktu yang telah diperjanjikan untuk masa 24 (dua puluh empat) bulan sejak Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diterbitkan oleh instansi yang berwenang, Pihak Kedua tidak melaksanakan pembangunan sama sekali, maka perjanjian ini menjadi batal dan mulai sejak saat itu Pihak Pertama tidak terikat lagi dengan Pihak Kedua“;

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

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum karena Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi tidak terbukti telah berusaha memperoleh IMB dan melakukan pembangunan RUKO sesuai dengan perjanjian, sehingga Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah wanprestasi;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : **1. M. NUR., dan 2. M. YATIM** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **26 Agustus 2010** oleh **Ajta Sondjaja,SH.,**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Made Tara,SH.** dan **Prof. Dr. H. Muchsin,SH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Edy Pramono,SH.,MH** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd/ I Made Tara,SH

ttd/ Prof. Dr. H. Muchsin,SH.

Ketua :

ttd/ Atja Sondjaja,SH

Biaya-Biaya :

1. Meterai.....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi.....	Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi....	<u>Rp. 489.000,-</u>
Jumlah	Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd/Edy Pramono,SH.,MH

Untuk Salinan :

Mahkamah Agung RI.

Atas nama Panitera,

Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO,SH.,MH.

NIP : 040 044 809

Hal. 22 dari 22 hal. Put. No. 1238 K/Pdt/2010

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)