



**P U T U S A N**  
Nomor 896 K/Pdt/2014

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. PT. ASEAN MAKMUR LANGGENG, berkedudukan dahulu di Batam, sekarang tidak diketahui di wilayah hukum Republik Indonesia;
2. HALIM SUSANTO, baik pribadi maupun atas nama Direktur Utama PT. AML (PT. Asean Makmur Langgeng), bertempat tinggal di Jalan Dr. Cipto Nomor 168 RT. 01 RW. 02, Kelurahan Karang Tampil, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Dedi Suwasono, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Sendangsari I Nomor 8, Semarang 50198, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2013; Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, III/Terbanding I, III; melawan

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

1. JANUAR;
2. JAMINAR;
3. H. SYARIFUDIN;
4. MASRI;
5. NY. NURHAYATI;
6. NY. MURNIATI, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Arbakmis Lamid, S.H.,M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Keliling/Gunung Gayo Nomor 5, RT. 04, RW. 08, Kelurahan Tangkerang Timur, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2013;

Hal. 1 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

d a n

1. T. ADI SAPUTRA, baik pribadi maupun untuk atas nama PT. AML (Asean Makmur Langgeng), bertempat tinggal di Jalan Taunku Tambusai Blok C.2 Nomor 1 Komplek Peninsula, Kota Pekanbaru;
2. ARIANI THERESIANA, S.H., baik pribadi maupun selaku Komisaris PT. AML (PT. Asean Makmur Langgeng), dahulu bertempat tinggal di Batam Bengkong Permai RT. 02 RW.02, Kelurahan Bengkong Laut, Kecamatan Bengkong, sekarang tidak diketahui lagi di dalam wilayah hukum Republik Indonesia;
3. Notaris RETNO WIDAYATI, S.H., (selaku PPAT), ber Kantor di Jalan Dr. Sutomo Nomor 14 A, Pekanbaru;
4. EDISON, dahulu bertempat tinggal di Jalan Swadaya I RT. 07 RW. 01, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampar, Kota Pekanbaru, sekarang tidak diketahui lagi di dalam wilayah hukum Republik Indonesia;
5. MEIDINEL, S.T., bertempat tinggal di Perum GRB Blok AE-05, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampar, Kota Pekanbaru;
6. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PEKANBARU, berkedudukan di Jalan Pepaya Nomor 47, Pekanbaru,
7. CAMAT TAMPAN selaku PPAT, berkedudukan di Jalan HR. Subranta Panam Pekanbaru;
8. LURAH TUAH KARYA KECAMATAN TAMPAN, berkedudukan di Jalan Budi Daya Panam Pekanbaru;
9. KETUA RUKUN WARGA 01 KELURAHAN TUAH KARYA KECAMATAN TAMPAN, berkedudukan di Jalan Cipta Karya Gg. Sejahtera Nomor 23 C, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampar, Kota Pekanbaru;
10. KETUA RUKUN TETANGGA 01 RW 01, KELURAHAN TUAH KARYA KECAMATAN TAMPAN, bertempat tinggal di Jalan Cipta Karya Gg. Hidayah Nomor 91 Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampar, Kota Pekanbaru;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Hal. 2 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014

#### 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)



Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, III/Terbanding I, III dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II, IV, Para Turut Tergugat/Terbanding II, IV, Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat baik pribadi maupun selaku kuasa dari 7 (tujuh) bersaudara (1) Masri (2) H.Syarifudin (3) Murniati (4) Janiar (5) Nurhayati (6) Jaminar dan (7) Elli Tolos (yang masih hidup) adalah ahli waris dari Alm.Sidi Tolos meninggal pada tanggal 12 Juni 1998 dan Almh. Hj.Janewar yang meninggal tanggal 27 Desember 2010, yang memiliki/mewarisi sebidang tanah yang tersisa/tertinggal seluas  $\pm$  4 hektar (satu hamparan) yang terletak dikawasan RT.07 RW.01 Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, yang tercantum didalam surat:
  - 1.1. Akta Jual Beli Nomor 57/PPAT/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas  $\pm$  16.900 meter a/n Tolos;
  - 1.2. Surat Keterangan Nomor 83/SK-036/XI/95 tanggal 12 November 1995 seluas  $\pm$  81.312 meter a/n Tolos;
  - 1.3. Surat Keterangan Nomor 63/KT/I/1994 seluas  $\pm$  28.000 meter a/n Janewar;
  - 1.4. Surat Keterangan Nomor 80/KT-DSB/XI/95 tanggal 1 November 1995 seluas  $\pm$  40.500 meter a/n Janewar;
  - 1.5. Surat Keterangan Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas  $\pm$  4.950 meter a/n Sidi Tolos;
  - 1.6. Surat Keterangan Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas  $\pm$  2010 meter a/n Nurhayati;
  - 1.7. Surat Keterangan Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Murniati;
  - 1.8. Surat Keterangan Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Masri;
2. Bahwa pada tanggal 7 Juni 2007 telah terjadi kesepakatan antara Tergugat II selaku Direktur Utama Tergugat I sebagai pengembang (developer) dengan (1) Hj.Janewar (semasa hidup) (2) Janiar (3) Nurhayati (4) Elli Tolos, selaku pemilik tanah, untuk membangun perumahan type 45, di atas tanah Penggugat, yang mempertemukan Penggugat dengan Tergugat II selaku Direktur Utama Tergugat I, adalah Turut Tergugat II dan III, maka

Hal. 3 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014



dibuatlah Surat Perjanjian bagi hasil dalam pembangunan rumah, yang didaftarkan pada Turut Tergugat I Nomor 105/LG/2007 tanggal 7 Juni 2007;

3. Bahwa berhubung oleh karena tidak seluruh ahli waris diikutsertakan didalam surat perjanjian tersebut di atas, dan mereka berada di Jakarta, maka seluruh ahli waris sepakat memberikan kuasa kepada Hj. Janewar (ibu kandung) semasa hidup dan kepada Elli Tolos (Penggugat), yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, maka terbitlah:

3.1. Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007;

3.2. Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007;

4. Bahwa dengan terbit Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni dan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007, maka surat perjanjian bagi hasil dalam pembangunan rumah Nomor 105/LG/2007 tanggal 07 Juni 2007, tidak dipergunakan oleh Tergugat II selaku Direktur Utama Tergugat I sebagaimana mestinya;

5. Bahwa dengan adanya Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni dan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007, maka Tergugat II baik pribadi maupun selaku Direktur Utama Tergugat I, mempertemukan Hj. Janewar (semasa hidup) dan Penggugat dengan Tergugat III selaku Direktur Utama Tergugat I dan Tergugat IV selaku Komisaris Utama Tergugat I dan hasil pertemuan tersebut sepakat untuk membuat Surat Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, tidak jauh berbeda dengan isi Surat Perjanjian bagi hasil dalam pembangunan rumah Nomor 105/LG/2007 tanggal 7 Juni 2007;

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

Kewajiban Penggugat diantaranya:

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

1. AJB Nomor 57/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas  $\pm$  16.900 meter a/n Tolos;
2. SK Nomor 83/SK-036/XI/95 seluas  $\pm$  81.312 meter a/n Tolos;
3. SK Nomor 63/KT/I/1994 seluas  $\pm$  28.000 meter a/n Janewar;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. SK Nomor 80/KT-DSB/XI/95 seluas  $\pm$  40.500 meter a/n Janewar;
5. SK Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas  $\pm$  4950 meter a/n Sidi Tolos;
6. SK Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas  $\pm$  2.010 meter a/n Nurhayati;
7. SK Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Murniati;
8. SK Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Masri;  
Kewajiban Tergugat III selaku Direktur Utama Tergugat I dan Tergugat IV selaku Komisaris Utama Tergugat I, diantaranya:  
Menyerahkan uang kepada Penggugat sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dari Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) yang dijanjikan;
7. Bahwa seluruh surat-surat tanah Penggugat tersebut telah dibaliknamakan oleh Turut Tergugat I Turut Tergugat VIII, VII, VI, V kepada nama Tergugat III selaku Direktur Utama Tergugat I, dan bahkan surat-surat sudah diblokir pada Turut Tergugat IV, sesuai dengan surat tanggal 26 Maret 2008 dan surat tanggal 25 April 2008 Nomor 200/788/IV/2008;
8. Bahwa pada tahun 2008, berhubung oleh karena Tergugat I, II, III, IV tidak ada tanda-tanda akan melaksanakan pembangunan perumahan di atas tanah tersebut, maka ada sebahagian ahli waris dahulu pernah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, yaitu:  
(1) Masri (2) Azwar (3) Asril (4) Syarifudin (5) Murniati (6) Janiar (7) Nurhayati (8) Jaminar dan (9) Elli Tolos/Penggugat dan Hj. Janewar (semasa ia hidup) ikut digugat/sebagai Tergugat II dan I dengan pokok gugatan PMH (perbuatan melawan hukum) terhadap prosedur pembuatan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007;
- 8.1. Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 54/Pdt-G/2008/PN.Pbr tanggal 2 Februari 2009, amarnya berbunyi:

Mengadili

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari pada Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Kerja Sama Akta Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 antara Tergugat I dan Tergugat II dengan

Hal. 5 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III dengan segala akibat hukumnya;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp491.000,00 (empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

5. Menolak gugatan Para Tergugat untuk selain dan selebihnya;

8.2. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 94/Pdt/2009/PTR tanggal 19 November 2009, amarnya berbunyi:

Mengadili

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

Mengadili sendiri

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

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

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

Mengadili

Menolak Permohonan Kasasi dari Masri, Azwar, Asri, Syarifudin, Murniati, Janiar, Nurhayati dan Jaminar tersebut;  
Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan pasti;

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

1. Jangka waktu pembangunan rumah dalam waktu 4 (empat) tahun;
2. Apabila sampai dengan 4 (empat) tahun, Pihak Kedua tidak melaksanakan pembangunan rumah milik Pihak Pertama, Pihak Kedua diberi toleransi waktu selama 2 (dua) bulan;
3. Apabila setelah lewat 2 (dua) bulan masa toleransi Pihak Kedua belum juga dapat menyelesaikan pembangunan rumah milik Pihak Pertama,

Hal. 6 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Pihak Kedua dikenakan sanksi berupa denda sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari sampai dengan sepanjang-panjangnya 3 (tiga) bulan;

4. Apabila setelah lewat 3 (tiga) bulan Pihak Kedua tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya tersebut di atas, maka Pihak Kedua harus menyerahkan kembali tanah tersebut kepada Pihak Pertama agar Pihak Pertama dapat menyerahkan tanah tersebut kepada pihak lain;
5. Dalam hal terjadi seperti tersebut di atas, maka harga bangunan akan ditaksasi oleh suveyor dan 50% (lima puluh persen) dari nilai bangunan tersebut akan dikembalikan kepada Pihak Kedua dengan syarat kewajiban penyelesaian pembangunan untuk Pihak Pertama telah dikompensasikan terlebih dahulu;
10. Bahwa apabila dihitung semenjak ditanda tangani Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, dihubungkan dengan Pasal 8 ayat 1 s/d 4, maka ditemukan fakta hukum:
  - a. Perjanjian Kerja Sama ditandatangani tanggal 1 Juli 2007 tenggang waktu pembangunan 4 (empat) tahun, sehingga perjanjian wajib berakhir 1 Juli 2011;
  - b. Waktu toleransi 2 (dua) bulan (Pasal 8 ayat 2) jatuh tempo menjadi 1 November 2011;
  - c. Apabila waktu toleransi Pihak Kedua tetap tidak menyelesaikan pembangunan rumah milik Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dikenakan sanksi berupa denda sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per-hari sampai dengan sepanjang-panjangnya 3 (tiga) bulan yaitu  $\pm (Rp.100.000 \times 30 \times 3 = Rp9.000.000,00$  (sembilan juta rupiah) (Pasal 8 ayat 3);
  - d. Setelah diberikan denda tersebut, maka sesuai Pasal 8 ayat 4, tanah diserahkan kembali kepada Pihak Pertama;Dengan demikian jangka waktu berakhir Perjanjian Kerja Sama antara Penggugat dengan Tergugat III selaku Direktur Utama Tergugat I dan Tergugat IV selaku Komisaris Utama Tergugat I adalah tanggal 1 November 2011, telah lewat waktu hingga gugatan didaftarkan  $\pm 5$  bulan;
11. Bahwa meskipun telah berakhir, akan tetapi Tergugat III selaku Direktur Utama Tergugat I dan Tergugat IV selaku Komisaris Utama Tergugat I, tidak ada upaya untuk menemui Penggugat apakah Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 perlu direvisi/di addendum, tidak ada sama sekali dan tetap membiarkan/menelantarkan masalah alias tidak memenuhi kewajiban yaitu melakukan pembangunan rumah di atas tanah Penggugat.

Hal. 7 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian perbuatan Para Tergugat tersebut jelas telah *wanprestasi* dan Perjanjian tersebut batal demi hukum dengan segala akibat dan resiko hukumnya;

12. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan perkara ini secara kekeluargaan, yaitu dengan mengundang Para Tergugat pada Jumat 30 Maret 2012, guna membicarakan secara musyawarah dan kekeluargaan, akan tetapi Tergugat hanya mengutus Turut Tergugat III dan berjanji akan menindaklanjuti hasil pertemuan tanggal 30 Maret 2012, paling lambat tanggal 9 April 2012, akan tetapi hingga gugatan didaftarkan tidak ada sama sekali, dengan demikian jelas perbuatan Para Tergugat benar-benar telah *wanprestasi*;
13. Bahwa oleh karena Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 01 Juli 2007 batal demi hukum, maka uang *down payment* DP, yang pernah Penggugat terima sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah), maka uang tersebut akan Penggugat titipkan (konsignasi) di Pengadilan Negeri Pekanbaru, guna mengembalikan uang tersebut kepada Tergugat I, III dan IV;
14. Bahwa mengingat Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 batal demi hukum, dan uang konsignasi telah kembali kepada Tergugat I, III dan IV, maka seluruh objek perkara tanah yang bersih/tersisa  $\pm$  4 hektar, seperti yang tercantum dalam surat:
  1. AJB Nomor 57/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas  $\pm$  16.900 meter a/n Tolos;
  2. SK Nomor 83/SK-036/XI/95 seluas  $\pm$  81.312 meter a/n Tolos;
  3. SK Nomor 63/KT/I/1994 seluas  $\pm$  28.000 meter a/n Janewar;
  4. SK Nomor 80/KT-DSB/XI/95 seluas  $\pm$  40.500 meter a/n Janewar;
  5. SK Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas  $\pm$  4950 meter a/n Sidi Tolos;
  6. SK Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas  $\pm$  2.010 meter a/n Nurhayati;
  7. SK Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Murniati;
  8. SK Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Masri;Telah menjadi hak milik Penggugat kembali seperti keadaan semula, dan menghukum Tergugat I, II, III, IV, V maupun Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII ataupun siapa saja untuk menyerahkan seluruh tanah baik fisik maupun surat-suratnya kepada Penggugat;
15. Bahwa berhubung oleh karena Surat Perjanjian Kerja Sama dibuat

Hal. 8 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014





dihadapan Turut Tergugat I dan bahkan yang mengurus balik nama surat tersebut dititipkan kepada Turut Tergugat I, maka beralasan hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk menghukum Turut Tergugat I untuk mengembalikan seluruh surat-surat milik Penggugat, untuk diserahkan kepada Penggugat, tanpa persetujuan Tergugat I, II, III, IV maupun Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII;

16. Bahwa mengingat seluruh surat-surat tanah Penggugat sudah beralih nama menjadi nama-nama Tergugat III selaku Direktur Utama Tergugat I, dan Tergugat IV selaku Komisaris Utama Tergugat I, maka cukup beralasan hukum untuk diletakkan Sita Jaminan terhadap seluruh surat-surat tersebut yang pada saat ini berada dibawah kuasanya/pengurusan Turut Tergugat I, karena sangat dikhawatirkan akan diambil alih oleh para Tergugat dan Para Turut Tergugat, dalam rangka mendapatkan bukti-bukti surat asli milik Penggugat;
17. Bahwa untuk menjaga kekhawatiran, Tergugat tidak akan melaksanakan isi putusan perkara ini secara baik dan sempurna nantinya, maka sudah seharusnya kepada Tergugat I, III, IV dan V secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (dwang soom) sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap 1 (satu) hari keterlambatan pemenuhan isi putusan perkara ini;
18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat cukup beralasan dan berdasarkan hukum, dan guna menghindari kerugian lebih besar, maka Penggugat mohon agar Pengadilan dapat menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad) walupun Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding atau kasasi dan PK nantinya;

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

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, III dan IV telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menyatakan surat perjanjian bagi hasil dalam pembangunan rumah Nomor 105/LG/2007 tanggal 7 Juni 2007 adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga berupa:
  - Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007;
  - Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007;
5. Menyatakan akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 telah berakhir/lewat waktu dan batal demi hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan penitipan uang konsignasi dari Penggugat pada Pengadilan Negeri Pekanbaru sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) adalah sah dan berharga sebagai pengembalian uang *down payment*/uang muka yang pernah diberikan oleh Tergugat III, I, IV;
7. Menyatakan sebidang tanah seluas  $\pm$  4 hektar (satu hamparan) yang terletak dikawasan RT.07 RW 01 KelurahanTua Karya, Kecamatan Tampan, kota Pekanbaru terdiri dari 8 (delapan) buah surat:
  1. AJB Nomor 57/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas  $\pm$  16.900 meter a/n Tolos;
  2. SK Nomor 83/SK-036/XI/95 seluas  $\pm$  81.312 meter a/n Tolos;
  3. SK Nomor 63/KT/I/1994 seluas  $\pm$  28.000 meter a/n Janewar;
  4. SK Nomor 80/KT-DSB/XI/95 seluas  $\pm$  40.500 meter a/n Janewar;
  5. SK Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas  $\pm$  4950 meter a/n Sidi Tolos;
  6. SK Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas  $\pm$  2.010 meter a/n Nurhayati;
  7. SK Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Murniati;
  8. SK Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Masri; Adalah sudah kembali menjadi hak milik Penggugat selaku ahli waris Alm. Sidi Tolos dan Almh. Hj. Janewar tanpa terkecuali dari pihak manapun;
8. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V maupun Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII atau siapa saja orang lain yang diberi kuasa untuk segera mengembalikan surat-surat tanah penggugat berupa:
  1. AJB Nomor 57/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas  $\pm$  16.900 meter a/n Tolos;
  2. SK Nomor 83/SK-036/XI/95 seluas  $\pm$  81.312 meter a/n Tolos;
  3. SK Nomor 63/KT/I/1994 seluas  $\pm$  28.000 meter a/n Janewar;
  4. SK Nomor 80/KT-DSB/XI/95 seluas  $\pm$  40.500 meter a/n Janewar;
  5. SK Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas  $\pm$  4950 meter a/n Sidi Tolos;
  6. SK Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas  $\pm$  2.010 meter a/n Nurhayati;
  7. SK Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Murniati;
  8. SK Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Masri; Kepada Penggugat dalam keadaan utuh seperti semula tanpa ada hak/tanggungan dari pihak lain;
9. Menghukum Turut Tergugat I dalam jabatannya untuk menyerahkan kembali

Hal. 10 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014

#### 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

surat-surat tanah yang pernah Penggugat titipkan kepadanya berupa:

1. AJB Nomor 57/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas  $\pm$  16.900 meter a/n Tolos;
2. SK Nomor 83/SK-036/XI/95 seluas  $\pm$  81.312 meter a/n Tolos;
3. SK Nomor 63/KT/I/1994 seluas  $\pm$  28.000 meter a/n Janewar;
4. SK Nomor 80/KT-DSB/XI/95 seluas  $\pm$  40.500 meter a/n Janewar;
5. SK Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas  $\pm$  4950 meter a/n Sidi Tolos;
6. SK Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas  $\pm$  2.010 meter a/n Nurhayati;
7. SK Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Murniati;
8. SK Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Masri;  
Kepada Penggugat dalam keadaan utuh seperti semula tanpa ada hak tanggungan dari pihak lain;
10. Menghukum Tergugat I, II, III, IV untuk membayar biaya sanksi keterlambatan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari selama 3 (tiga) bulan berturut-turut Pasal 8 ayat 3 =  $\pm$  Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah);
11. Menghukum Tergugat I, II, III, IV untuk membayar uang *dwangsom* sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung semenjak ingkrah putusan sampai eksekusi dilaksanakan serta *verzet*;
12. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun Tergugat dan Turut Tergugat menempuh upaya hukum banding dan kasasi;
13. Menyatakan Sita Jaminan adalah sah dan berharga;
14. Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Subsidiar:

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

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

Gugatan Penggugat salah sasaran;

Bahwa jika dicermati isi gugatan Penggugat dalam perkara ini khususnya dalam posita gugatan tidak ditemukan uraian kejadian-kejadian ataupun peristiwa hukum yang bersifat melawan hukum ataupun *wanprestasi* yang dilakukan oleh turut tergugat IV dalam perkara *a quo* yang berakibat timbulnya kerugian yang dialami oleh Penggugat, pada hal dalam perkara gugat

Hal. 11 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggugat di pengadilan, dimana isi gugatan harus diuraikan dan dirumuskan dengan cermat, jelas tentang kejadian-kejadian maupun peristiwa-peristiwa hukum, dan dari kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa hukum tersebut ternyata ada pihak yang dirugikan, maka pihak yang dirugikan tersebut baru dapat melakukan gugatan dan sekaligus mengajukan tuntutan atas kerugian yang dialami. Dengan demikian oleh karena dalam perkara *a quo* dimana Turut Tergugat IV sebagai pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan surat keputusan menerbitkan Sertipikat atas tanah, dan dalam perkara ini tidak ada diuraikan dalam gugatan mengenai surat keputusan penerbitan sertipikat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV yang mendatangkan kerugian bagi pihak Penggugat, sehingga tidak beralasan hukum Penggugat menarik pihak Turut Tergugat IV dalam perkara *a quo* atau gugatan penggugat salah sasaran, dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

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

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat IV;

B. Dalam Pokok Perkara:

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

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 36/PDT/2013/PTR tanggal 3 Juni 2013 dengan amar sebagai berikut:

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

Dengan Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

Hal. 12 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat I, III, IV/Terbanding I, III, IV telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Bagi Hasil dalam Pembangunan Rumah Nomor 105/LG/2007 tanggal 7 Juni 2007 adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga berupa:
  - Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007;
5. Menyatakan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 telah berakhir/lewat waktu dan batal demi hukum;
6. Menyatakan sebidang tanah seluas  $\pm$  4 hektar (satu hamparan) yang terletak dikawasan RT.07 RW.01 Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru terdiri dari 8 (delapan) buah surat:
  1. AJB Nomor 57/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas  $\pm$  16.900 meter a/n Tolos;
  2. SK Nomor 83/SK-036/XI/95 seluas 81.312 meter a/n.Tolos;
  3. SK Nomor 63/KT/I/1994 seluas  $\pm$  28.000 meter a/n Janewar;
  4. SK Nomor 80/KT-DSB/XI/95 seluas  $\pm$  40.500 meter a/n Janewar;
  5. SK Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas  $\pm$  4.950 meter a/n Sidi Tolos;
  6. SK Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas  $\pm$  2.010 meter a/n Nurhayati;
  7. SK Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Murniati;
  8. SK Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Masri;Adalah sudah kembali menjadi hak milik Penggugat selaku ahli waris alm. Sidi Tolos dan almh. Hj, Janewar tanpa terkecuali dari pihak manapun;
7. Menghukum Tergugat I,II,III,IV,V/Terbanding I,II,III,IV,V maupun Turut Tergugat I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII/Turut Terbanding I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII atau siapa saja orang lain yang diberi kuasa untuk segera mengembalikan surat-surat tanah Penggugat/Pembanding berupa:
  1. AJB Nomor 57/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas  $\pm$  16.900 meter a/n Tolos;
  2. SK Nomor 83/SK-036/XI/95 seluas 81.312 meter a/n.Tolos;
  3. SK Nomor 63/KT/I/1994 seluas  $\pm$  28.000 meter a/n Janewar;
  4. SK Nomor 80/KT-DSB/XI/95 seluas  $\pm$  40.500 meter a/n Janewar;
  5. SK Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas  $\pm$  4.950 meter a/n Sidi Tolos;
  6. SK Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas  $\pm$  2.010 meter a/n Nurhayati;

Hal. 13 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014

#### 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

7. SK Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Murniati;
8. SK Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Masri. Kepada Penggugat/Pembanding dalam keadaan utuh seperti semula tanpa ada hak tanggungan dari pihak lain;
8. Menghukum Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dalam jabatannya untuk menyerahkan kembali surat-surat tanah yang pernah Penggugat/Pembanding titipkan kepadanya berupa:
  1. AJB Nomor 57/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas  $\pm$  16.900 meter a/n Tolos;
  2. SK Nomor 83/SK-036/XI/95 seluas 81.312 meter a/n.Tolos;
  3. SK Nomor 63/KT/I/1994 seluas  $\pm$  28.000 meter a/n Janewar;
  4. SK Nomor 80/KT-DSB/XI/95 seluas  $\pm$  40.500 meter a/n Janewar;
  5. SK Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas  $\pm$  4.950 meter a/n Sidi Tolos;
  6. SK Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas  $\pm$  2.010 meter a/n Nurhayati;
  7. SK Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Murniati.
  8. SK Hibah Nomor 697/036-KT/XI/1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Masri. Kepada Penggugat/Pembanding dalam keadaan utuh seperti semula tanpa ada hak tanggungan dari pihak lain;
9. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selebihnya;
10. Menghukum Tergugat I, II, III, IV/Terbanding I, II, III, IV, Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII/Turut Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, III/Terbanding I, III pada tanggal 7 November 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, III/Terbanding I, III dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 November 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 39/Pdt.G/2012/PN.PBR jo Nomor 36/PDT/2013/PTR, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 November 2013;

Hal. 14 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014

#### 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

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, III/ Terbanding I, III tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada 17 Desember 2013 kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 23 Desember 2013;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, III/Terbanding I, III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

## I. Keberatan Kesatu:

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusan *a quo* Halaman 7 alinea Ke-2 sampai dengan alinea Ke-6, yang menyatakan (Para Pemohon Kasasi sengaja mencuplik dan menyalin sesuai dengan kalimat yang tertulis dalam putusan *a quo*) sebagaimana berikut ini:

Menimbang, bahwa Surat Kuasa tersebut Elli Tolos binti Sidi Tolos bertindak untuk diri sendiri selaku ahli waris almahum Sidi Tolos dan almahum Hj. Jaminar sekaligus untuk dan atas nama penerima kuasa berdasarkan surat kuasa menjual Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 dari 1. Janiar, 2. Jaminar, 3. H. Syarlfudin, 4. Masri, 5. Ny. Nurhayati 6. Ny. Murniati memberi kuasa kepada H. Arbakmis Lamid, S.H.,M.H.;

Menimbang, bahwa Elli Tolos binti Sidi Tolos memberi kuasa kepada H. Arbakmis Lamid, S.H.,M.H., selain bertindak untuk diri sendiri dan juga atas nama ahli waris berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor 87 dan Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 masing-masing tanggal 20 Juni 2007; Menimbang, bahwa akta Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 adalah Akta Kuasa Menjual dari ahli waris Sidi Tolos kepada Ny. Hj. Jaminar (almarhumah) dan Elli Tolos (bukti P.6);

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

Menimbang, bahwa namun dalam akta Nomor 87 dan Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 tersebut tidak menyebutkan untuk mengajukan gugatan

Hal. 15 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014



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

2. Bahwa kemudian bunyi selengkapnya Yurisprudensi yang menjadi dasar pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru adalah sebagai berikut:

- 2.1. Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 439 K/Sip/1960 tanggal 8 Januari 1969, yang pada pokoknya menyatakan:

Gugatan perdata yang petitumnya menuntut agar Harta Warisan sengketa yang dikuasai oleh pihak ketiga dikembalikan kepada para ahli waris yang berhak yang untuk selanjutnya dilakukan pembagian warisan kepada semua ahli waris, termasuk pihak ketiga yang juga ahli waris. Dari segi hukum acara perdata, gugatan tersebut diperkenankan diajukan oleh sebagian saja dari seluruh ahli waris yang ada, tidak harus seluruh ahli waris bertindak sebagai Penggugat;

(M. Ali Budiarto, SH., *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad*, Swara Justitia, Jakarta, 2005, Halaman 22-23);

- 2.2. Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 1030 K/Sip/1971 tanggal 8 April 1972, yang pada pokoknya menyatakan:

Dalam gugatan tentang pembagian harta warisan, mereka yang tidak turut menggugat atau digugat, masih dapat mengajukan gugatan baru dilain waktu;

Hal. 16 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dari penjelasan dan uraian Para Pemohon Kasasi tersebut dalam posita angka 2.1. dan 2.2. di atas, tidak satupun yang menegaskan bahwa suatu Akta Kuasa Menjual dan/atau Akta Pernyataan dan Kuasa dapat dijadikan dasar untuk mengajukan suatu gugatan di Pengadilan! Malah sebaliknya apabila diperhatikan dan dicermati secara bijaksana maka dapat diambil suatu fakta hukum dari pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dan gugatan Termohon Kasasi tertanggal 13 April 2012 sebagai berikut:
  - 3.1. Bahwa Hj. Janewar yang merupakan istri dari Almhun Sidi Tolos dan juga Ibu dari Elli Tolos, Janiar, Jaminar, H. Syarifudin, Masri, Ny. Nurhayati, dan Ny. Murniati telah meninggal pada tanggal 27 Desember 2010 (*vide* posita angka 1 gugatan Termohon Kasasi tanggal 13 April 2012 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan Register Perkara Nomor 39/Pdt.G/2012/PN.Pbr tanggal 17 April 2012);
  - 3.2. Bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 adalah Akta Kuasa Menjual dari ahli waris almarhum Sidi Tolos kepada Ny. Hj. Jaminar (almarhumah) dan Elli Tolos (bukti P.6) (*vide* pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru alinea ke-4);
  - 3.3. Bahwa Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 Pernyataan dan Kuasa dari ahli waris almarhum Sidi Tolos kepada Hj. Jaminar (almarhumah) dan Elli Tolos (bukti P.7) (*vide* pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru alinea ke-5);
  - 3.4. Bahwa Elli Tolos binti Sidi Tolos (Termohon Kasasi) memberi kuasa kepada H. Arbakmis Lamid, SH., MH selain bertindak untuk diri sendiri dan juga atas nama ahli waris berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 dan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007;
4. Bahwa dengan meninggalnya Hj. Janewar pada tanggal 27 Desember 2010, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUHPdt yang berbunyi:  
Pemberian kuasa berakhir:  
Dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa;  
Dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa;  
Dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa;

Hal. 17 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa;  
Dengan demikian jelas bahwa almh. Hj. Janewar selaku Penerima Kuasa berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 dan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007, sebagaimana diakui dan tidak dibantah oleh Termohon Kasasi, berakibat hukum pemberian kuasa untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* kepada H. Arbakmis Lamid, S.H.,M.H., adalah cacat hukum;

5. Bahwa selanjutnya yang menjadi pertanyaan adalah "apakah Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 dan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 dapat dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Pekanbaru?" Untuk itu Para Pemohon Kasasi akan mengemukakan ketentuan Pasal 123 HIR, Pasal 147 ayat (1) RBg, Pasal 1795 KUHPdt, Yurisprudensi dan Pendapat Para Sarjana Hukum sebagai berikut:

5.1. Pasal 123 ayat (1) HIR:

Kedua belah pihak, kalau mau, masing-masing boleh dibantu atau diwakili oleh seseorang yang harus dikuasakannya untuk itu dengan surat kuasa khusus, kecuali kalau pemberi kuasa itu sendiri hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditandatanganinya dan diajukan menurut Pasal 118 ayat (1) atau pada tuntutan yang dikemukakan dengan lisan menurut Pasal 120; dan dalam hal terakhir ini, itu harus disebutkan dalam catatan tentang tuntutan itu;

5.2. Pasal 147 ayat (1) RBg:

Para pihak boleh dibantu atau diwakili oleh orang-orang yang secara khusus dan tertulis diberi kuasa untuk itu kecuali bila pemberi kuasa hadir sendiri, Penggugat dapat memberi kuasa yang dinyatakan pada surat gugatan yang diajukan dan ditandatangani olehnya seperti dimaksud dalam ayat (1) Pasal 142 atau sesuai dengan ayat (1) Pasal 144 jika diajukan dengan lisan, dalam hal yang terakhir harus disebut pada catatan gugatan tersebut;

5.3. Pasal 1795 KUHPdt:

Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa;

Hal. 18 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014





5.4. Yurisprudensi Mahkamah Agung (MA) Republik Indonesia:

Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 531 K/Sip/1973 tanggal 25-7-1974, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Surat Kuasa untuk menjaga, mengurus harta benda yang bergerak dan tidak bergerak, tanah-tanah, rumah-rumah, hutang, dan semua kepentingan seseorang, adalah suatu surat kuasa umum yang bagaimanapun juga tidak dapat dianggap sebagai suatu surat kuasa khusus untuk beperkara di depan Pengadilan;

Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, hlm. 307;

Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 42 K/Sip/1974 tanggal 5 Juni 1975, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Orang yang bertindak sebagai kuasa penjual dalam jual beli tidak dapat secara pribadi (tanpa kuasa khusus dari penjual), mengajukan gugatan terhadap pembeli, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

H. Riduan Syahrani, SH., Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2009, Halaman 290;

5.5. Pendapat M. Yahya Harahap, SH., *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Cetakan Keempat, Mei 2006, Halaman 7, yang menyatakan:

Jadi, kalau tindakan yang dilimpahkan kepada kuasa tidak dimaksudkan untuk tampil mewakili pemberi kuasa di depan Pengadilan, tidak diperlukan syarat tambahan, cukup berpedoman pada ketentuan yang digariskan Pasal 1795 KUHPdt; Misalnya, kuasa untuk melakukan penjualan rumah. Kuasa itu merupakan kuasa khusus, terbatas hanya untuk menjual rumah. Akan tetapi, meskipun bersifat kuasa khusus, kuasa itu tidak dapat dipergunakan untuk tampil di depan Pengadilan mewakili kepentingan pemberi kuasa. Alasannya sifat khusus yang dimilikinya bukan untuk tampil di Pengadilan, tetapi hanya untuk menjual rumah;

6. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan Para Pemohon Kasasi dalam Posita Angka 5 di atas, maka jelas bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 dan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 tidak dapat digunakan sebagai dasar Termohon

Hal. 19 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi untuk memberikan kuasa khusus kepada H. Arbakmis Lamid, S.H.,M.H., untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Pekanbaru dan/atau pengajuan banding di Pengadilan Tinggi Pekanbaru;

7. Bahwa pendapat Para Pemohon Kasasi tersebut di atas dikuatkan dengan dalil Janiar, Jaminar, H. Syarifudin, Masri, Ny. Nurhayati, dan Ny. Mumiati selaku Para Penggugat sebagai Pemberi Kuasa dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 333 K/Pdt/2011 tanggal 23 Mei 2011 halaman 4 yang menyatakan sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana diuraikan dalam pointer 1 dan 2 gugatan para Penggugat di atas kuasa yang diberikan oleh para Penggugat kepada Tergugat I (almh. Ny. Janewar) dan Tergugat II (Elli Tolos selaku Termohon Kasasi) hanya khusus dan/atau terbatas pada kuasa menjual bukan untuk melakukan tindakan-tindakan hukum lainnya;

8. Bahwa berdasarkan seluruh rangkaian uraian dan penjelasan Para Pemohon Kasasi di atas, jelas dan nyata bahwa pertimbangan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 36/Pdt/2013/PTR., tanggal 3 Juni 2013 telah melanggar ketentuan Undang-Undang yang berlaku dan tidak sesuai dengan Hukum Acara Perdata, sehingga Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dapat dikualifikasi sebagai Putusan yang mengandung kesalahan dalam penerapan hukum (*schending van het recht*) (*vide* M. Yahya Harahap, SH., *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, 2009, Halaman 333);
9. Bahwa dengan demikian secara keseluruhan keberatan dan dalil-dalil Para Pemohon Kasasi sangat layak dan patut untuk dipertimbangkan dan dikabulkan oleh *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;

## II. Keberatan Kedua:

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam putusan *a quo* halaman 9 alinea terakhir yang menyatakan:  
Menurut Pengadilan Tinggi oleh karena Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 333 K/Pdt/2011 telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap bagi Tergugat III (Halim Susanto) sejak tanggal 20 Desember 2011. maka sejak saat itu Tergugat I, III, IV/Terbanding I, III dan IV seharusnya memenuhi Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007..... dan seterusnya;

Hal. 20 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 333 K/Pdt/2011 tanggal 23 Mei 2011, diktum atau amar putusan selengkapnya adalah sebagai berikut:

## MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. MASRI, 2. AZWAR, 3. ASRIL, 4. SYARIFUDIN, 5. MURNIATI, 6. NURHAYATI, dan 7. JAMINAR tersebut;

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

3. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam menentukan "waktu" berlakunya *wanprestasi* tersebut dalam posita angka 1 di atas, adalah nyata dan jelas bertentangan dengan hukum, doktrin, kaidah, dan Yurisprudensi yang mengatur "waktu" terjadi *wanprestasi* dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007; Untuk mana Para Pemohon Kasasi akan menjelaskan dan menguraikan sebagai berikut:

3.1. Bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai pelaksanaan dari Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, perjanjian mana dibuat berdasarkan kesepakatan oleh antara Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi dan almh. Ny Janewar;

3.2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPdt maka Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 bukan timbul dari Undang-Undang (*vide* ketentuan Pasal 1352 KUHPdt) melainkan timbul dari adanya persetujuan yang akhirnya tercapai kesepakatan oleh antara Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi dan almahum Hj. Janewar berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPdt;

3.3. Bahwa oleh karenanya penentuan "waktu" adanya *wanprestasi* tidak bisa dilihat dan ditafsirkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru sejak Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 333 K/Pdt/2011 tanggal 20 Desember 2011 telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inckracht van gewijsde/resjudicata*) bagi Pemohon Kasasi II;

3.4. Bahwa dengan demikian penentuan "waktu" saat terjadinya *wanprestasi* harus dihitung sejak Pemohon Kasasi dan/atau

Hal. 21 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi tidak atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya masing-masing dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007;

3.5. Bahwa sebaliknya pula jangka waktu/daluarsa (*verjaring*) Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 tidak bisa ditafsirkan berlaku hanya 4 Tahun berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (2) Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, yang bunyi selengkapnya juga termuat dalam dalam Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 39/Pdt.G/2012/PN.Pbr., tanggal 24 Oktober 2012 halaman 65 sebagai berikut:

Apabila sampai 4 (empat) Tahun Pihak Kedua (Halim Susanto selaku Direktur Utama PT. Asean Makmur Langgeng/Tergugat III dalam perkara ini) tidak menyelesaikan pembangunan rumah milik Pihak Pertama (Elli Tolos, Janiar, Jaminar, H Syarifudin, Masri, Ny. Nurhayati, Murniarti/Penggugat dalam perkara ini dan Janewar), Pihak Kedua diberi toleransi waktu selama 2 (dua) bulan;

3.6. Bahwa maka untuk menentukan titik point "waktu" terjadinya *wanprestasi* harus ditentukan berdasarkan pemenuhan hak dan kewajiban oleh masing-masing pihak dalam perjanjian *a quo*, yaitu: Pemohon Kasasi II melaksanakan kewajiban yang termuat dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, dan Termohon Kasasi melaksanakan kewajiban yang termuat dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007;

3.7. Bahwa berdasarkan penjelasan dan uraian di atas, maka jelas dan nyata bahwa Termohon Kasasi belum memenuhi "prestasi" yang merupakan kewajiban hukum sebagaimana dinyatakan dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 yang berupa:

- Tidak atau belum melaksanakan kewajiban tersebut dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007;
- Melakukan upaya hukum berupa gugatan perbuatan melawan hukum atas Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007 yang telah diputus oleh Mahkamah Agung (MA) Nomor 333 K/Pdt/2011 tanggal 23 Mei 2011;
- Pemblokiran Termohon Kasasi tanggal 26 Maret 2008 terhadap sebidang tanah seluas 4 hektar, yang terletak di Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau

Hal. 22 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014

#### 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)



(vide Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 39/Pdt.G/2012/PN.Pbr., tanggal 24 Oktober 2012, halaman 73);

4. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi belum memenuhi "prestasi" sebagai kewajibannya maka tentu Termohon Kasasi belum memenuhi syarat untuk meminta dan/atau menuntut pemenuhan kewajiban (kontra prestasi) dari Pemohon Kasasi II berupa pelaksanaan pembangunan perumahan di tanah seluas 4 hektar, yang terletak di Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, pendapat Para Pemohon Kasasi mana juga dikuatkan oleh J. Satrio, S.H., Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya, Alumni, Bandung, Cetakan Ke-1 Tahun 1993, halaman 135;
  5. Bahwa dengan demikian herdasarkan posita angka 1. 2. dan 3 di atas *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah terbukti secara nyata salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang herlaku sehingga Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dapat dikualifikasi sebagai Putusan yang mengandung kesalahan dalam penerapan hukum (*schending van het recht*) atas penetapan "waktu/saat" terjadinya *wanprestasi* Pemohon Kasasi II;
  6. Bahwa dengan demikian secara keseluruhan keberatan dan dalil-dalil Para Pemohon Kasasi sangat layak dan patut untuk dipertimbangkan dan dikabulkan oleh *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;
- III. Keberatan Ketiga:
1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam putusan *a quo* Halaman 10 alinea Pertama yang menyatakan:  
Bahwa dengan demikian menurut Pengadilan Tinggi sejak tanggal 20 Desember 2011 Tergugat I, III dan IV/Terbanding I, III dan IV telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*), karena tidak memenuhi Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 yang dibuat oleh ..... dan seterusnya;
  2. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut dalam posita angka 1 di atas sangat bertentangan dengan segala hal yang termuat dalam berkas-berkas perkara *a quo* dan segala hal yang berhubungan dengan ketentuan peraturan pelaksanaan pembangunan perumahan di Kota Pekanbaru;
  3. Bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 4 Akta Perjanjian

Hal. 23 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014





Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, yaitu pelaksanaan pembangunan perumahan di atas tanah seluas 4 hektar, yang terletak di Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, maka harus dipenuhi ketentuan-ketentuan berikut ini:

- Pasal 9 ayat (1) Perda Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang berbunyi:

Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain;

- Pasal 74 ayat (1) Perda Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang berbunyi:

Setiap kegiatan mendirikan, mengubah/mengganti, memanfaatkan dan membongkar bangunan dalam wi/ayah Kota Pekanbaru harus memiliki izin dari Walikota atau pejabat teknis yang ditunjuk;

- Pasal 81 Perda Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang berbunyi:

(1) Setiap kegiatan membangun harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB);

(2) Untuk mendapatkan IMB seperti dimaksud pada ayat (1) pemohon wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota atau pejabat teknis yang ditunjuk dengan mengisi formulir yang tersedia dan melampirkan persyaratan sebagai berikut:

- a. Foto copy bukti kepemilikan tanah disertai gambar situasi tanah yang dikeluarkan oleh BPN;
  - b. Foto copy KTP;
  - c. Foto copy pembayaran PBB;
  - d. Arahana Perencanaan (Advis Planning);
  - e. Gambar rencana bangunan yang telah ditandatangani oleh Perencana dan telah diasistensi;
  - f. Surat kuasa untuk pemohon yang mendirikan bangunan bukan di atas tanah miliknya;
  - g. Izin prinsip bagi bangunan yang disyaratkan;
  - h. Rekomendasi dari instansi terkait bagi bangunan yang disyaratkan;
  - i. Dokumen AMDAL atau UKL-UPL bagi bangunan yang disyaratkan;
- Pasal 84 ayat (2) Perda Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang berbunyi:

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

4. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi terbukti dengan jelas belum memenuhi kewajiban hukumnya untuk melaksanakan ketentuan Pasal 3 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 sebagaimana telah diuraikan dan dijelaskan oleh Para Pemohon Kasasi dalam Bab II. Keberatan Kedua Posita Angka 2.7. di atas. Kewajiban hukum mana ditegaskan oleh Termohon Kasasi dan almh. Ny. Janewar sendiri dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, yang menyatakan:

Pihak Pertama (Termohon Kasasi dan almh. Ny. Janewar) juga menyatakan kesanggupannya untuk mengurus dan menyelesaikan izin-izin yang diperlukan;

Dengan demikian berdasarkan fakta-fakta persidangan yang telah terungkap dan menjadi tetap yang pada pokoknya Termohon Kasasi dan almh. Ny. Janewar sama sekali belum melakukan pengurusan mengenai izin-izin yang pada umumnya diperlukan untuk membangun perumahan,

kemudian dihubungkan dengan ketentuan Pasal 84 ayat (2) Perda Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, maka dengan belum lengkapnya segala perizinan yang diperlukan mengakibatkan atau mempunyai konsekuensi hukum kepada Pemohon Kasasi I dan II yaitu belum dapat dilaksanakannya pembangunan perumahan di atas tanah seluas 4 hektar, yang terletak di Kelurahan Tuab Karya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007;

5. Bahwa kemudian apabila benar (*quad non*) Pemohon Kasasi I dan II telah melakukan "*wanprestasi*" terhadap Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, maka harus dinyatakan terlebih dahulu dengan "pernyataan lalai (*ingbrekestelling/inmorastelling/inter pellatio*)" berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPdt sebagai upaya hukum (*rechtmiddel*) dari Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi I dan II dengan cara memberitahukan, menegur, memperingatkan (*somasi*) "waktu" selambat-lambatnya bagi Pemohon Kasasi I dan II untuk memenuhi kewajiban (*kontra prestasi*) berdasarkan ketentuan Pasal

Hal. 25 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014

#### 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

1238 KUHPdt. Pendapat Para Pemohon Kasasi mana juga dikuatkan oleh:

- Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH., K.U.H. Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, PT. Alumni, Cetakan Ketiga 2011, halaman 17-18, yang menyatakan sebagai berikut:

"Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan nya sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa debitur akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";

- M. Yahya Harahap, SH., *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Cetakan Keempat, Mei 2006, Halaman 564, yang menyatakan sebagai berikut:

"..... , apabila debitur lalai memenuhi kewajiban yang diperjanjikan, maka agar dia berada dalam keadaan *wanprestasi*, debitur harus diperingati atau diberi somasi";

- Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 852 K/Sip/1972 tanggal 12-9-1973, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

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

Bahwa oleh karena somasi dalam perkara ini belum dilakukan maka Pengadilan belum dapat menghukum para Tergugat/Pembanding telah melakukan *wanprestasi*;

oleh sebab itu gugatan Penggugat/Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

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

6. Bahwa namun ternyata Termohon Kasasi belum pernah mengirimkan satupun surat teguran (*somasi*) kepada Pemohon Kasasi I dan II (*vide* posita gugatan Termohon Kasasi angka 12 yang termuat dalam Putusan

Hal. 26 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014

## Disclaimer

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



*Judex Facti* Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 39/Pdt.G/2012/PN.Pbr., tanggal 24 Oktober 2012 halaman 11), selain daripada itu *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru terbukti mencampur-adukan pengertian hukum "*wanprestasi*" dengan "eksekusi Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 333 K/Pdt/2011 tanggal 23 Mei 2011", sehingga timbul persepsi salah kaprah dari *Judex Facti* mengenai saat dimulainya "*wanprestasi* (*vide* pertimbangan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru halaman 9 alinea Terakhir);

7. Bahwa selanjutnya apabila diperhatikan ketentuan Pasal 13 Akta Petjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut ini:

Pasal 13

*Wanprestasi*

*Wanprestasi* terhadap Pihak Pertama (Termohon Kasasi dan almh. Ny. Janewar) atau terhadap Bank apabila Pihak Kedua (Pemohon Kasasi I dan II) dalam jangka waktu yang telah ditentukan seperti yang dimaksud dalam Pasal 8 tersebut di atas, tidak menyerahkan seluruh bagian rumah milik Pihak Pertama dan atau Pihak Kedua tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank yang memberikan kredit dengan jaminan SHGB atas tanah/tanah-tanah dan bangunannya, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Pihak Kedua harus menyerahkan tanah dan bangunan tersebut dalam waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak surat teguran dari Pihak Pertama dan atau surat teguran Bank;
- b. Pihak Pertama dan seterusnya;
- c. Bangunan yang belum ..... dan seterusnya;
- d. Pihak Kedua berkewajiban menandatangani akta jual beli atau kuasa untuk menjual .... dan seterusnya;

Maka jelas dan tegas Para Pemohon Kasasi (selaku Pihak Kedua dalam perjanjian *a quo*) dengan Termohon Kasasi (selaku Pihak Pertama dalam perjanjian *a quo*) telah mengatur mengenai:

- Definisi "*wanprestasi*"; dan
- Batasan-batasan "*wanprestasi*";

8. Bahwa dengan demikian berdasarkan penjelasan dan uraian di atas pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah terbukti secara nyata dan jelas:

8.1. Salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku

Hal. 27 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014



sehingga Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dapat dikualifikasi sebagai Putusan yang mengandung kesalahan dalam penerapan hukum (*schending van het recht*) atas penentuan pihak yang melakukan *wanprestasi* terhadap Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007;

8.2. Putusan juga Pengadilan Tinggi Pekanbaru kurang mempertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) mengenai segala hal yang termuat dalam berkas perkara, berita acara pemeriksaan Pengadilan Negeri Pekanbaru, alat-alat bukti diajukan oleh para pihak, dan kontra memori banding, atau dengan kata lain *Judex Facti* tidak melakukan pemeriksaan secara keseluruhan atas segala fakta-fakta yang berkenaan dengan Putusan *a quo* sebagaimana dikuatkan pula dengan Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 4299 K/Sip11970;

9. Babwa dengan demikian secara keseluruhan keberatan dan dalil-dalil Para Pemohon Kasasi sangat layak dan patut untuk dipertimbangkan dan dikabulkan oleh *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;

IV. Keberatan Keempat:

1. Babwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan dan amar Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusan *a quo*:

Halaman 11 alinea ke-3 yang menyatakan:

Menimbang, bahwa tentang Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007, yaitu bukti P.7/T.II setelah dibaca dengan teliti dan cermat akta tersebut namun dibuat antara ahli waris Sidi Tolos, tetapi dalam surat kuasa tersebut ada menyebutkan Pengembang Perseroan Terbatas PT. Asean Makmur Langgeng (halaman 3) dan terbitnya akta Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 Perjanjian Kerjasama yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah atas dasar bukti P. 7/T.II dimaksud oleh karena Tergugat II, III, IV/Terbanding II, III, IV telah melakukan *wanprestasi*, maka menurut Pengadilan Tinggi tuntutan Penggugat/Pembanding agar dinyatakan tidak sah dan tidak berharga. Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 dikabulkan;

Halaman 14 petitum angka 2 yang menyatakan:

Menyatakan Tergugat I, III, IV/Terbanding II, III, IV, telah melakukan *wanprestasi*;

Hal. 28 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014





Halaman 14 Petitum Angka 4 yang menyatakan:

Menyatakan tidak sah dan tidak berharga berupa:

- Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007;

Halaman 14 petitum angka 5 yang menyatakan:

Menyatakan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 telah berakhir/lewat waktu dan batal demi hukum;

2. Babwa suatu Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 yang telah dibuat secara sah oleh Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi dan almh. Ny. Hj. Janewar berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPdt, maka perjanjian *a quo* mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi dan almh. Ny. Hj. Janewar atau Ahli Warisnya berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPdt. Oleh karena mempunyai kekuatan mengikat bagi Pemohon Kasasi II dengan Termohon Kasasi dan almh. Ny. Hj. Janewar atau Ahli Warisnya maka berakibat hukum tidak dapat dibatalkan secara sepihak (*pacta sunt servanda*). Pendapat Para Pemohon Kasasi mana juga dikuatkan oleh:

- Prof. Abdulkadir Muhammad, SH., *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan Ke-III Tahun 2000, Halaman 233-234;
- Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH., *K.U.H. Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, PT. Alumni, Cetakan Ketiga 2011, halaman 108, yang menyatakan sebagai berikut:  
"..... Perjanjian yang telah dibuat secara sah mempunyai kekuatan atau mengikat pihak-pihak sebagai undang-undang. Disini tersimpul ada satu asas lagi di dalam ayat 1 yaitu asas kepastian hukum";

3. Bahwa dengan demikian untuk membatalkan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, pembatalan mana adalah bersifat *vernietigbaarheid* (vide Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, SH. dalam buku "Azaz-Azaz Hukum Perjanjian, CV. Mandar Maju, Cetakan Ke-IX Oktober 2011, Halaman 151) maka harus dipenuhi syarat-syarat untuk dikabulkan Pembatalannya (*vernietigbaarheid*) oleh *Judex Facti* sebagai berikut:

- Adanya pemenuhan prestasi atas Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 dari Termohon Kasasi secara sempurna kepada Pemohon Kasasi II;
- Adanya *wanprestasi* dari Pemohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi dalam Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli

Hal. 29 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2007;

- Adanya penipuan dari salah satu pihak dalam Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 berdasarkan ketentuan Pasal 1328 KUHPdt;
- Adanya paksaan, penyesatan atau penipuan dari salah satu pihak dalam Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 berdasarkan ketentuan Pasal 1449 KUHPdt;

4. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan Para Pemohon Kasasi dalam Bab I. Keberatan Kesatu; Bab II. Keberatan Kedua; dan Bab III. Keberatan Ketiga, maka terbukti bahwa:

- 4.1. Tidak satupun gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi (dahulu Penggugat/Pembanding) memenuhi syarat-syarat pembatalan *vernietigbaarheid*) yang telah ditentukan sebagaimana telah dijelaskan dalam posita angka 3 di atas;
- 4.2. Gugatan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat/Pembanding) telah melanggar (*breach of contract and duty*) ketentuan Pasal 16 ayat (2) Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 16

Berakhirnya Kerjasama

(2) Pihak Pertama (Termohon Kasasi) dan Pihak Kedua (Pemohon Kasasi I dan II) menyatakan bahwa mengenai perjanjian ini, kedua belah pihak dengan ini melepaskan ketentuan yang termaktub dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang yang mengatur tentang tata cara menghentikan atau mengakhiri suatu perjanjian;

5. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut dalam posita angka 4 di atas, antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi telah saling sepakat untuk melepaskan ketentuan Pasal 1266 KUHPdt. Pelepasan ketentuan Pasal 1266 KUHPdt mana tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, oleh sebab ketentuan Pasal 1266 KUHPdt bukanlah peraturan yang bersifat ketentuan umum sesuai pendapat dari Dr. Herlien Budiono, SH., dalam buku Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Kedua, PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan Ke I Tahun 2010, halaman 229, malah berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung (MA) Nomor 14 K/Sip/1953 tanggal 30 November 1955 dikatakan bahwa ketentuan Pasal 1266

Hal. 30 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014

#### 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)



KUHPdt bukanlah bersifat *dwingen recht* (memaksa), sehingga pengesampingan ketentuan Pasal 1266 KUHPdt diperkenankan dan diperbolehkan sepanjang para pihak dalam perjanjian *a quo* menghendakinya. Oleh karena Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi telah mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 KUHPdt dalam perjanjian *a quo* maka tindakan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang membatalkan sepihak perjanjian *a quo* adalah tindakan yang melanggar hukum (*onwettelijk*). Atau dengan kata lain apabila tidak ada kesepakatan dan persetujuan secara tegas antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi untuk membatalkan perjanjian *a quo* maka perjanjian *a quo* masih tetap mengikat baik kepada Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUHPdt yang berbunyi:

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang;

6. Bahwa dengan demikian berdasarkan penjelasan dan uraian di atas maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah terbukti secara nyata salah dalam menerapkan atau melanggar hukum (*onwettelijk*) yang berlaku yaitu pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru mengandung kesalahan dalam penerapan hukum (*schending van het recht*) atas pembatalan (*vernietigbaarheid*) terhadap Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007;
7. Bahwa dengan demikian secara keseluruhan keberatan dan dalil-dalil Para Pemohon Kasasi sangat layak dan patut untuk dipertimbangkan dan dikabulkan oleh *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;

V. Keberatan Kelima:

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusan *a quo*:

Halaman 10 alinea Pertama yang menyatakan:

Bahwa dengan demikian menurut Pengadilan Tinggi sejak tanggal 20 Desember 2011 Tergugat I, III dan IV/Terbandtng I, III dan IV telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*), karena tidak memenuhi Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 yang dibuat oleh ..... dan seterusnya;

Halaman 11 alinea Ketiga yang menyatakan:

Hal. 31 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014



Menimbang, bahwa tentang Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007, yaitu bukti P.7/T.II setelah dibaca dengan teliti dan cermat akta tersebut namun dibuat antara ahli waris Sidi Tolos, tetapi dalam surat kuasa tersebut ada menyebutkan Pengembang Perseroan Terbatas PT. Asean Makmur Langgeng (halaman 3) dan terbitnya akta Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007 Perjanjian Kerjasama yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah atas dasar bukti P.7/T.II dimaksud oleh karena Tergugat I. III. IV/Terbanding I. III. IV telah melakukan *wanprestasi*, maka menurut Pengadilan Tinggi tuntutan Penggugat/Pembanding agar dinyatakan tidak sah dan tidak berharga, Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 dikabulkan;

2. Bahwa selanjutnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru memberikan amar Putusan sebagai berikut:

Halaman 14 Petitum Angka 2 yang menyatakan :

Menyatakan Tergugat I, III, IV/Terbanding I, III, IV telah melakukan *wanprestasi*;

Halaman 14 Petitum Angka 4 yang menyatakan:

Menyatakan tidak sah dan tidak berharga berupa:

- Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007;

3. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang mempertimbangkan bahwa Para Pemohon Kasasi telah melakukan "*wanprestasi*", selanjutnya memberikan amar Putusan dengan menyatakan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 adalah tidak sah merupakan bukti yang jelas adanya pertentangan hukum (kontradiksi) antara pertimbangan Putusan *Judex Facti* dengan petitumnya. Pertentangan (kontradiksi) mana diuraikan sebagai berikut:

- 3.1. Bahwa Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007, Masri, Azwar, Asril, Syaripudin, Muniarti, Janiar, Nurbayati dan Jaminar selaku Pihak Pertama pada pokoknya:

- Menyatakan menyetujui atas seluruh isi perjanjian kerjasama bagi hasil pembangunan perumahan di atas sebidang tanah seluas 4 hektar, yang terletak di Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, baik yang telah dibuat maupun yang akan dibuat oleh Pihak Kedua (Termohon Kasasi dan almh. Ny. Janewar) dengan Pengembang Para Pemohon Kasasi (*vide* Halaman 3-4 Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007);

Hal. 32 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memberikan kuasa khusus kepada Termohon Kasasi dan almh. Ny. Janewar untuk menandatangani Perjanjian Kerjasama dengan Para Pemohon Kasasi (*vide* Halaman 5-6 Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007);
- 3.2. Bahwa berdasarkan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007, Termohon Kasasi dan almh. Ny. Janewar selaku Pihak Pertama dengan Para Pemohon Kasasi selaku Pihak Kedua menandatangani Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, perjanjian kerjasama mana adalah kerjasama pembangunan perumahan di atas sebidang tanah seluas 4 hektar, yang terletak di Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau;
- 3.3. Bahwa dengan demikian Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 adalah dasar landasan (*legal standing*) bagi Termohon Kasasi dan almh. Ny. Janewar melakukan perbuatan hukum dalam penandatanganan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007;
- 3.4. Bahwa oleh karena Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 adalah dasar landasan (*legal standing*) bagi Termohon Kasasi, maka dengan dinyatakan tidak sah dan berharga oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru menimbulkan konsekuensi hukum terhadap Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007;  
Konsekuensi hukum mana adalah tidak sah dan berharganya Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tanggal 1 Juli 2007, akibatnya perbuatan hukum baik yang dilakukan oleh Termohon Kasasi maupun Para Pemohon Kasasi seharusnya tidak sah, sehingga tidak ada kewajiban hukum berupa "prestasi" dan "kontra prestasi" diantara kedua belah pihak;
- 3.5. Bahwa namun sebaliknya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru di satu sisi menyatakan Para Pemohon Kasasi telah melakukan "*wanprestasi*" namun disisi yang lain menyatakan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007 sebagai dasar landasan (*legal standing*) bagi Termohon Kasasi tidak sah dan berharga;
- 4. Bahwa dengan demikian berdasarkan penjelasan dan uraian di atas maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah terbukti secara

Hal. 33 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014





nyata salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku yaitu Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru mengandung pertentangan antara pertimbangan dengan amar Putusan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 51 K/Sip/1972 tanggal 25 Maret 1972 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut ini:

Dalam Putusan Hakim Pertama, tidak boleh mengandung Kontradiksi antara "pertimbangan hukum" dengan "amar Putusannya". Setiap amar Putusan harus didasarkan pada pertimbangan hukum yang berkaitan;

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

## VI. Keberatan Keenam:

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan sangat keberatan dengan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusan *a quo*:

Halaman 14 Petitum Angka 7 yang menyatakan:

Menghukum Tergugat I. II. III. IV, V/Terbanding I. II. III. IV. V maupun Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII/Turut Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII atau siapa saja orang lain yang diberi kuasa untuk segera mengembalikan surat-surat tanah Penggugat/Pembanding berupa:

1. AJB ..... dan seterusnya;
2. SK ..... dan seterusnya;
3. SK ..... dan seterusnya;
4. SK ..... dan seterusnya;
5. SK ..... dan seterusnya;
6. SK ..... dan seterusnya;
7. SK ..... dan seterusnya;
8. SK ..... dan seterusnya;

Kepada Penggugat/Pembanding dalam keadaan utuh seperti semula tanpa ada hak tanggungan dari pihak lain;

Halaman 14 Petitum angka 8 yang menyatakan:

Menghukum Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dalam jabatannya untuk menyerahkan kembali surat-surat tanah yang pernah Penggugat/Pembanding titipkan kepadanya berupa:

1. AJB ..... dan seterusnya;
2. SK ..... dan seterusnya;
3. SK ..... dan seterusnya;



4. SK ..... dan seterusnya;
5. SK ..... dan seterusnya;
6. SK ..... dan seterusnya;
7. SK ..... dan seterusnya;
8. SK ..... dan seterusnya;

Kepada Penggugat/Pembanding dalam keadaan utuh seperti semula tanpa ada hak tanggungan dari pihak lain;

2. Bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan Pengadilan Negeri Pekanbaru yang telah tetap terdapat:

- 2.1. Bahwa berdasarkan bukti P.8 Foto copy tanda terima tanggal 13 Agustus 2007, Termohon Kasasi telah menyerahkan:

1. AJB Nomor 57/1981 tanggal 13 Maret 1985 seluas  $\pm$  16.900 meter a/n Tolos;
2. SK Nomor 83/SK-036/XI/95 seluas  $\pm$  81.312 meter a/n Tolos;
3. SK Nomor 63/KT/UI994 seluas  $\pm$  28.000 meter a/n Janewar;
4. SK Nomor 80/KT-DSB/XII/95 seluas  $\pm$  40.500 meter a/n Janewar;
5. SK Nomor 222/KT/DS/XI/92 seluas  $\pm$  4.950 meter a/n Sidi Tolos ;
6. SK Hibah Nomor 364/KT.D36/V/96 tanggal 10 Mei 1996 seluas  $\pm$  2.010 meter a/n Nurhayati;
7. SK Hibah Nomor 172/KT.036/IV/97 tanggal 31 Maret 1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Murniati;
8. SK Hibah Nomor 697/036-KTIXI/1997 seluas  $\pm$  1.800 meter a/n Masri;

- 2.2. Bahwa sebaliknya Para Pemohon Kasasi telah menyerahkan kepada Termohon Kasasi untuk sementara  $\pm$  Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) (*vide* pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 39/Pdt.G/2012/PN.Pbr., tanggal 24 Oktober 2012 Halaman 56; pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru Halaman 12 alinea Kedua; dan Memori Banding Termohon Kasasi Halaman Keempat tanggal 15 November 2012);

3. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru sebagaimana tersebut dalam posita angka 1 di atas, pada pokoknya adalah pernyataan untuk mengembalikan segala sesuatunya pada keadaan semula (*restitutio in integrum*) dengan tanpa memperhatikan

Hal. 35 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepentingan Para Pemohon Kasasi atas penyeraban uang sebesar Rp140.000.000,00 kepada Termohon Kasasi. Bahwa selain tidak secara bijaksana memperhatikan kepentingan Para Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru juga terbukti mencampuradukan pengertian "*restitutio in integrum*" ke dalam konsep hukum perkara "*wanprestasi*";

Konsep hukum "*restitutio in integrum*" sepatutnya hanya berlaku pada gugatan yang berbentuk Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdt;

4. Bahwa dengan demikian berdasarkan penjelasan dan uraian di atas maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah terbukti secara nyata salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku (*onwettelijk*) yaitu Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru salah dalam menerapkan azas "*restitutio in integrum*" dalam perkara *a quo* yang berbentuk *wanprestasi*;
5. Bahwa dengan demikian secara keseluruhan keberatan dan dalil-dalil Para Pemohon Kasasi sangat layak dan patut untuk dipertimbangkan dan dikabulkan oleh *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;

## VII. Keberatan Ketujuh:

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusan *a quo*:

Halaman 11 alinea Pertama yang menyatakan:

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini, Pengadilan Tinggi membaca sangat bertentangan dengan yang tercantum dalam asli surat gugatan Penggugat/Pembanding yaitu menyatakan tidak sah dan tidak berharga sedangkan yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru menyatakan sah dan berharga (halaman 13 petitum Nomor 4) dimana dalam Berita Acara Persidangan tanggal 27 Juni 2012 setelah dibaca gugatan Penggugat tetap pada gugatannya, maka menurut Pengadilan Tinggi yang benar adalah yang tercantum dalam asli surat gugatan, bukan yang tercantum dalam Putusan perkara *a quo*;

2. Bahwa selanjutnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru memberikan amar Putusan sebagai berikut:

Halaman 14 Petitum Angka 4 yang menyatakan:

Menyatakan tidak sah dan tidak berharga berupa:

- Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007;

Hal. 36 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014

### Disclaimer

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



3. Bahwa berdasarkan Memori Banding Termohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) tanggal 15 November 2012 halaman ketujuh Petitem Angka 5, Termohon Kasasi dalam petitumnya meminta kepada *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk:

Menyatakan tidak sah bukti surat berupa :

- Akta Kuasa Menjual Nomor 87 tanggal 20 Juni 2007;
- Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 88 tanggal 20 Juni 2007;

4. Bahwa berdasarkan posita angka 1. 2. dan 3 di atas, terbukti *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah mengabulkan sesuatu yang melebihi dari apa yang dituntut oleh Termohon Kasasi (*ultra petita/ultra petitum partium*), oleh karenanya Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru jelas termasuk Putusan yang melanggar ketentuan Pasal30 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung jo. Pasal 178 ayat (3) HIR/Pasal189 ayat (3) RBg;

5. Babwa dengan demikian berdasarkan penjelasan dan uraian di atas maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah terbukti secara nyata salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku yaitu Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru melebihi dari apa yang digugat dalam dalil (*fundamentum petendiy* dan petitum gugatan atau memori banding Termohon Kasasi (*ultra petita/ultra petitum partium*);

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

#### VIII. Keberatan Kedelapan:

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusan *a quo* halaman 12 alinea ke-2 yang menyatakan:

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

Hal. 37 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014



2. Bahwa kemudian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam Putusan *a quo* halaman 15 petitum angka 7 yang menyatakan:  
Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V/Terbanding I. II. III. IV, V maupun Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII/Turut Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII atau siapa saja orang lain yang diberi kuasa untuk segera mengembalikan surat-surat tanah Penggugat/Pembanding dan seterusnya;
3. Bahwa namun apabila posita angka 1 dan 2 di atas, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru Halaman 11 yang pada pokoknya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah memeriksa segala sesuatunya dengan cermat dan teliti, maka terjadi kontradiksi antara kecermatan dan ketelitian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan kesalahan yang dibuatnya baik dalam pertimbangan dan petitum tersebut dalam posita angka 1 dan 2 di atas;
4. Bahwa baik dalam berkas Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 39/Pdt.G/2012IPN.Pbr., tanggal 24 Oktober 2012 maupun pihak-pihak yang tersebut dalam Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru di Pekanbaru Nomor 36/Pdt/2013/PTR., tanggal 3 Juni 2013, Para Pemohon Kasasi sama sekali tidak menemukan adanya fakta hukum mengenai Tergugat V atau Terbanding V;
5. Bahwa apabila benar (*quad non*) *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru "menghukum Tergugat V" maka Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru adalah jelas termasuk Putusan yang melanggar ketentuan Pasal 30 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agungjo. Pasal 178 ayat (3) HIR/Pasal 189 ayat (3) RBg, yaitu Putusan tersebut tergolong Putusan yang mengabulkan perkara yang tidak digugat atau melebihi dari apa yang digugat dalam dalil (*fundamentum petendi*) dan petitum gugatan Termohon Kasasi (*ultra petitalultra petitum partium*);
6. Bahwa sebaliknya apabila benar (*quad non*) hanya terjadi kesalahan penetikkan (*clerical error*) atas "menghukum Tergugat V" maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah terbukti tidak cermat dan teliti serta seksama mempertimbangkan semua hal yang relevan dengan perkara *a quo* (*onvoldoende gemotiveerd/insufficient judgment*);

Hal. 38 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014





7. Bahwa dengan demikian berdasarkan penjelasan dan uraian di atas maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah terbukti secara nyata:

7.1. Salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku yaitu pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru mengandung saling pertentangan antara pertimbangan dalam Putusan *a quo* Halaman 4 - 13 dengan Putusan *a quo* Halaman 15 Petitum Anglea 7;

7.2. Putusan melebihi dari apa yang digugat dalam dalil (*fundamentum petendii* dan petitum gugatan Termohon Kasasi (*ultra petita/ultra petitum partium*);

7.3. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan undang-undang atau putusan tersebut tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

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

Majelis Hakim Agung Yang Mulia Dan Terhormat,

Berdasarkan seluruh rangkaian penjelasan dan uraian sebagaimana terurai di atas, maka Para Pemohon Kasasi:

- Sangat sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 39/Pdt.G/2012/PN.Pbr., tanggal 24 Oktober 2012, oleh karena Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Pekanbaru telah tepat dan sesuai dengan hukum yang berlaku;
- Tidak sependapat dan sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 36/Pdt/2013/PTR., tanggal 3 Juni 2013, oleh karena Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah terbukti secara nyata dan jelas:
  1. Menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku (*onwettetijk*); dan/atau;
  2. Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah melebihi dari apa yang digugat dalam dalil (*fundamentum petendi*) dan petitum gugatan atau memori banding Termohon Kasasi (*ultra petita/ultra petitum partium*) dan/atau;
  3. Tidak cermat dan teliti serta seksama mempertimbangkan semua hal yang relevan dengan perkara *a quo* (*onvoldoende gemotiveerd*);

Hal. 39 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*insufficient judgment*) yaitu lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan undang-undang atau putusan tersebut tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan; dan/atau

4. Tidak melaksanakan peradilan yang harus dituruti menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 26 November 2013 dan kontra memori kasasi tanggal 20 Desember 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Pekanbaru) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) sudah tepat dan benar menerapkan hukum;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: PT. ASEAN MAKMUR LANGGENG dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Hal. 40 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014

#### 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

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

## MENGADILI:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu tanggal 3 September 2014** oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H., dan Dr. H. Habiburrahman, M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para anggota tersebut dan dibantu oleh Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Anggota-anggota

ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H.  
ttd/. Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd/. Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

Panitera Pengganti

ttd/. Retno Kusri, S.H.,M.H.

## Biaya Kasasi:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00 +
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I.**  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.**

**NIP. 19610313 198803 1 003**

Hal. 41 dari 41 hal. Put. Nomor 896 K/Pdt/2014