



**PUTUSAN**

Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Dumai yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. Fajri Amin, berkedudukan di Jalan Asrama Tribata No.7 Rt. 02 Rw. 8, Kelurahan Pematang Pudu, Mandau, Kabupaten Bengkalis, Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bangkit Sipayung, S.H. beralamat di Jalan Baitul Ibadah RT.005/RW.003 Desa Pinggir Kecamatan Pinggir Kabupaten Bengkalis Provinsi Riau berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Januari 2022 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Negeri Dumai Tanggal 17 Januari 2022 Nomor :8/SK/2022/PN Dum... sebagai Penggugat I;
2. Fitri Purnamasari, berkedudukan di Jalan Asrama Tribata No. 07 Rt. 02 Rw. 08, Kelurahan Pematang Pudu, Mandau, Kabupaten Bengkalis, Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bangkit Sipayung, S.H. beralamat di Jalan Baitul Ibadah RT.005/RW.003 Desa Pinggir Kecamatan Pinggir Kabupaten Bengkalis Provinsi Riau berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Januari 2022 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Negeri Dumai Tanggal 17 Januari 2022 Nomor :8/SK/2022/PN Dum . sebagai Penggugat II;
3. Fadhillatul Aulya, berkedudukan di Jl. Asrama Tribata No. 07 Rt. 02 Rw. 08, Kelurahan Pematang Pudu, Mandau, Kabupaten Bengkalis, Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bangkit Sipayung, S.H. beralamat di Jalan Baitul Ibadah RT.005/RW.003 Desa Pinggir Kec. Pinggir Kabupaten Bengkalis Provinsi Riau berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Januari 2022 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Negeri Dumai Tanggal 17 Januari 2022 Nomor :8/SK/2022/PN Dum. sebagai Penggugat III;

**Lawan:**

1. Yetti, bertempat tinggal di Sungai Pancur RT. 003 RW. 002, Kelurahan Tanjung Piayu, Kecamatan Sei Beduk, Kota Batam, Riau, sebagai Tergugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dorry Syaiful, bertempat tinggal di Sungai Pancur Rt. 003 Rw, Kelurahan Tanjung Piayu, Kecamatan Sei Beduk, Kota Batam, Riau, sebagai Tergugat II;
3. PT. Haris Sukses Andalas, bertempat tinggal di Sungai Pancur RT. 003 RW. 002, Kelurahan Tanjung Piayu, Kecamatan Sei Beduk, Kota Batam, Riau, sebagai Tergugat III;
4. Bpn Kabupaten Bengkalis, bertempat tinggal di Jalan Kartini No.14, Kelurahan Kota Bengkalis, Kabupaten Bengkalis, Riau, sebagai Turut Tergugat I;
5. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ratnawati, SH, M.Kn, Beralamat di Jalan Jend. Sudirman No.241 Samping Bank BCA Duri, Kecamatan Mandau, Kabupaten Bengkalis Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dumai pada tanggal 17 Januari 2022 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Nasrullah dan Alm H. Suhaimi Syam berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris No. 46/SKAW/VII/2021 yang dikeluarkan oleh Lurah Pematang Pudu tanggal 12 Juli 2021;
2. Bahwa orang tua Para Penggugat yang bernama Alm. Nasrullah melakukan perjanjian dengan Tergugat I dan Tergugat II yang mewakili dari Tergugat III sesuai AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor. 13 tanggal 15 April 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
3. Bahwa sesuai Akta Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012 antara Alm. Nasrullah dengan Tergugat I dan Tergugat II yang mewakili Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, dimana Tergugat I dan Tergugat II merupakan Direktur dan Komisaris dari Tergugat III yaitu PT. HARIS SUKSES ANDALAS berdasarkan anggaran dasar yang dimuat dalam akta tanggal 20 November 2006 Nomor: 54, yang dibuat dihadapan Hj. Khairuddin Rasyid Sarjana Hukum, Notaris di Kota Batam;

Halaman 2 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum



4. Bahwa adapun kerjasama antara Alm. Nasrullah dengan Tergugat I dan Tergugat II yang mewakili Tergugat III adalah pengerjaan pembangunan perumahan diatas objek tanah milik dari Alm. Nasrullah dan kerja sama pembangunan perumahan ini sesuai pada Pasal 3 dalam Akta Perjanjian Kerja sama No. 13 tanggal 15 April 2012;
5. Bahwa pada Pasal 14 dalam Akta Perjanjian Kerja sama NO.13 tanggal 15 April 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, Para Pihak yang ada dalam perjanjian, memilih domisili Hukum pada Panitera Pengadilan Negeri Dumai untuk menyelesaikan permasalahan hukum antara Para Pihak dan berdasarkan Pasal 118 ayat (4) HIR: “ Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka Para Penggugat kalau mau, boleh mengajukan tuntutan nya kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu”. Maka berdasarkan hal tersebut, Para Penggugat mengajukan gugatan ini pada Pengadilan Negeri Dumai;
6. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kerja sama No.13 tanggal 15 April 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, Alm. Nasrullah memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jalan Rangau KM.6 Kelurahan Pematang Pudu Kecamatan mandau Kabupaten Bengkalis, berdasarkan alas hak sebagai berikut:
  1. Surat Ganti Kerugian Atas Tanah dengan ukuran panjang 320 M/240 M, lebar dengan ukuran 72/40/32 M dengan register di Kelurahan Pematang Pudu Reg.No.495/011/SKGR/VII/99 tanggal 6 Juli 1999 dan register di Kecamatan Mandau Reg.No.1175/SGKT/XII/1999 tanggal 28 Desember 1999 dengan batas-batas sepadan sebagai berikut:
    - Utara berbatas dengan Tanah milik CPI
    - Timur berbatas dengan Soil/Supriyanto
    - Selatan berbatas dengan Ajo Monok
    - Barat berbatas dengan Nasrullah
  2. Surat Ganti Kerugian Atas Tanah dengan luas  $\pm 15.600$  M<sup>2</sup>, dengan register di Kelurahan Pematang Pudu Reg.No.496/011/SKGR/VII/99 tanggal 6 Juli 1999 dan register di Kecamatan Mandau Reg.No.1176/SGKT/XII/1999 tanggal 28 Desember 1999 dengan batas-batas sepadan sebagai berikut:
    - Utara berbatas dengan Tanah milik CPI
    - Timur berbatas dengan Nasrullah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan berbatas dengan Ajo Monok
  - Barat berbatas dengan Jalan
3. Surat Ganti Kerugian Atas Tanah dengan luas  $\pm 11.520 \text{ M}^2$ , dengan register di Kelurahan Pematang Pudu Reg.No.386/011/SGKAT/V/97 tanggal 6 Mei 1997 dan register di Kecamatan Mandau Reg.No.1060/SGKAT/V/1997 tanggal 15 Mei 1997 1999 dengan batas-batas sepadan sebagai berikut:
- Utara berbatas dengan Jalan Rangau;
  - Timur berbatas dengan T.H. Sitompul (Sekarang milik Nasrullah);
  - Selatan berbatas dengan Sri Haryanti;
  - Barat berbatas dengan Munar;
4. Surat Ganti Kerugian Atas Tanah dengan luas  $\pm 20.430 \text{ M}^2$ , dengan register di Kelurahan Pematang Pudu Reg.No.387/011/SGKAT/V/97 tanggal 6 Mei 1997 dan register di Kecamatan Mandau Reg.No.1062/SGKAT/V/1997 tanggal 15 Mei 1997 dengan batas-batas sepadan sebagai berikut:
- Utara berbatas dengan Sri Haryanti
  - Timur berbatas dengan Tanah Kilang
  - Selatan berbatas dengan Ajo
  - Barat berbatas dengan D. Pangabea (sekarang milik Latip/Hermansyah)
7. Bahwa terhadap ke 4 (empat) persil milik Alm. Nasrullah tersebut akan dibangun perumahan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan sebelum dilakukan pengerjaan pembangunan perumahan tersebut, Tanah ke 4 (empat) persil milik dari Alm. Nasrullah diterbitkan Sertifikat Hak Milik ke atas nama Tergugat I dan Tergugat II. Hal ini dilakukan berdasarkan Akta Perjanjian Kerja sama No.13 tanggal 15 April 2012;
8. Bahwa salah satu dari ke 4 (empat) persil milik Alm. Nasrullah, telah dijadikan Sertifikat Hak Milik No.1668 atas nama Yetti Surat Ukur tanggal 19 Juni 2013 No.250/Pematang Pudu/2013 luas  $20.000 \text{ M}^2$  yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I tanggal 20 Juni 2013;
9. Bahwa pada Pasal 1 dalam Akta Perjanjian Kerja sama No.13 tanggal 15 April 2012 menyatakan:
- Kerja sama ini dimulai dan karenanya telah mengikat para pihak sejak saat penandatanganan akta ini dan akan berakhir sampai proyek tersebut selesai dibangun;

Halaman 4 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum

#### 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

- Untuk melaksanakan pembangunan fisik proyek, lama waktu pengerjaan oleh Pihak Kedua dilakukan dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan terhitung setelah sertifikat dan surat izin membangun (IMB) keluar atas nama Pihak Kedua;
  - Apabila batas waktu yang ditentukan diatas telah berakhir dan pengerjaan proyek belum selesai oleh pihak kedua, maka oleh pihak pertama diberi tenggang waktu 1 (satu) tahun terhitung dari tanggal jatuh tempo;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 1 dalam Akta Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012 tersebut, persil milik Alm. Nasrullah telah bersertifikat dan pengurusan Surat Izin Membangun telah terbit atas nama Tergugat I sebagai perwakilan dari Tergugat III. Dan berdasarkan Pasal 5 Akta Perjanjian Kerjasama tersebut, pengurusan balik nama sertifikat dan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan merupakan tanggungjawab dari Tergugat I dan Tergugat II serta dibantu oleh Alm. Nasrullah dalam pengurusan surat-surat;
  11. Bahwa terhadap persil milik Alm. Nasrullah yang telah disertifikatkan keatas nama Tergugat I, didasari adanya Surat Pernyataan Ganti Kerugian antara Alm. Nasrullah dengan Tergugat I (Yetti) yang teregister di Kelurahan Pematang Pudu Reg.No.420/SPGR/VI/12 tanggal 28 Juni 2012 dan teregister di Kecamatan Mandau Reg.No.2799/SPGR/VI/2012 tanggal 29 Juni 2012;
  12. Bahwa setelah orang tua Para Penggugat Alm. Nasrullah meninggal dunia tanggal 27 Mei 2021, Tergugat I dan Tergugat II tidak ada menghubungi Para Penggugat sebagai ahli waris untuk membicarakan tentang kelanjutan perjanjian antara Alm. Nasrullah dengan Tergugat I dan Tergugat II sesuai Pasal 13 dalam Akta Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012;
  13. Bahwa setelah Alm. Nasrullah meninggal dunia, Para Penggugat melakukan peninjauan kelokasi untuk melihat perkembangan dari pengerjaan pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Namun pada kenyataannya dilapangan, Tergugat I dan Tergugat II tidak ada melakukan pengerjaan pembangunan perumahan diatas persil milik Alm. Nasrullah dan bahkan sampai gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Dumai, Tergugat I dan Tergugat II belum ada melakukan pengerjaan pembangunan perumahan;

Halaman 5 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum





14. Bahwa terhadap pengerjaan pembangunan perumahan yang akan dikerjakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, telah dilakukan pemungutan uang DP kepada konsumen. Terhadap uang DP konsumen yang dipungut oleh Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat II selaku Komisaris Tergugat III membuat pernyataan tertanggal 25 Februari 2014, akan dilaksanakan pembangunan rumah di jalan Rangau KM.6 Duri Kabupaten Bengkalis;
15. Bahwa berdasarkan fakta tersebut dan berdasarkan Pasal 1 Akta Perjanjian Kerja sama No.13 tanggal 15 April 2012, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai perwakilan Tergugat III yang tidak ada melakukan pekerjaan pembangunan perumahan yang telah disepakati berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012 adalah perbuatan Wan Prestasi dan perbuatan yang merugikan bagi Para Penggugat;
16. Bahwa dengan tidak adanya prestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai perwakilan Tergugat III, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan perbuatan cacat hukum dimana telah menyeleweng dari yang diperjanjikan semula dimana seharusnya Tergugat I dan Tergugat II harus menyelesaikan pekerjaannya selama 3 (Tiga) tahun sesuai waktu yang diperjanjikan pada Pasal 1 Akta Perjanjian Kerja sama No.13 tanggal 15 April 2012;
17. Bahwa fakta hukum tersebut jelas nyata-nyata merupakan suatu tindakan yang melanggar perjanjian yang disepakati bersama sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sebagai pemilik tanah dengan kata lain Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi karena tidak menyelesaikan pekerjaan sebagaimana mestinya sesuai dalam Akta Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012;
18. Bahwa berdasarkan Pasal 9 strip ke 3 (tiga) dalam Akta Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012 yang menyatakan: "Apabila pada saat kerjasama sedang berjalan, Pihak Kedua tidak sanggup melanjutkan pengerjaan pembangunan maka Pihak Kedua bertanggungjawab dan berjanji akan mengurus balik nama kembali sertifikat tersebut ke atas nama Pihak Pertama", dan fakta dilapangan dengan tidak adanya pembangunan perumahan oleh Tergugat I dan Tergugat II, membuktikan Tergugat I dan Tergugat II tidak sanggup melakukan pengerjaan pembangunan perumahan di Jalan Rangau KM.6 Duri Kabupaten Bengkalis diatas persil milik Alm. Nasrullah;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa fakta hukum tersebut jelas nyata-nyata merupakan suatu tindakan yang melanggar perjanjian yang disepakati bersama sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sebagai pemilik objek tanah dengan kata lain Tergugat I dan Tergugat II yang mewakili Tergugat III telah melakukan Wanprestasi karena tidak menyelesaikan pengerjaan sebagaimana mestinya sesuai Akta Perjanjian Kerjasama;
20. Bahwa pada kenyataannya dengan keadaan objek tanah yang tidak ada dibangun perumahan di atasnya, maka sama artinya Para Penggugat membiarkan objek tanah tanpa mengolah objek tanah tersebut, padahal objek tanah tersebut memiliki harga apabila objek tanah disewakan dan atau dijual belikan kepada pihak lain;
21. Bahwa terhadap kerjasama dalam hal pembangunan perumahan, Alm. Nasrullah berharap mendapatkan hak 20% dari jumlah perumahan terbangun berdasarkan Pasal 4.a Akta Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012. Namun faktanya, pembangunan perumahan tersebut tidak ada dikerjakan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Atas kerugian tersebut, maka 20% hak untuk Alm. Nasrullah dapat digantikan dengan biaya sewa tanah dari tahun 2015 sampai tahun 2021 yaitu Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) pertahun X 6 Tahun berjumlah sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);
22. Bahwa Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II tersebut adalah mengikat pihak Tergugat I dan Tergugat II yang mewakili Tergugat III untuk melaksanakannya dengan itikad baik dan berkewajiban menyelesaikannya sesuai waktu pengerjaan dan memberi hak kepada Alm. Nasrullah dari pengerjaan sesuai perjanjian kerjasama yang disepakati;
23. Bahwa terhadap uang DP konsumen yang di punggut oleh Tergugat I dan Tergugat II dan berdasarkan pasal 11 dalam Akta Perjanjian kerja sama nomor 13 tanggal 15 April 2012 menyatakan "Bahwa Pihak Kedua (Tergugat I dan Tergugat II) yang bertanggung jawab atas segala kerugian dan atau hutang piutang yang timbul karena pelaksanaan pekerjaan";
24. Bahwa dengan tidak selesainya pengerjaan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta tidak ada komunikasi yang baik lagi, maka sesuai dengan kesepakatan yang telah tertuang dalam perjanjian kerjasama pada Pasal 9, Tergugat I dan Tergugat II harus menyerahkan kembali Sertifikat kepada Alm. Nasrullah melalui Para Penggugat dan beritikad baik mengurus balik nama sertifikat tersebut kepada atas nama Para

Halaman 7 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum

### 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

Penggugat dan secara hukum tidak ada alasan bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melaksanakannya. Karena itu merupakan kewajiban dan tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II atas perjanjian tersebut;

25. Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, maka wajar menurut hukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk dihukum tunduk dan taat atas Putusan dalam perkara ini dan membantu Para Penggugat untuk proses balik nama untuk Sertifikat Hak Milik atas nama Yetti No. 1668 ke atas nama Para Penggugat;
26. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Para Penggugat ini, dan di samping adanya kekhawatiran Para Penggugat atas sikap Tergugat I dan Tergugat II, maka dengan ini Para Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Dumai meletakkan sita jaminan atas Sertifikat Hak Milik No.1668 atas nama Yetti (Tergugat I) Surat Ukur tanggal 19 Juni 2013 No. 250/Pematang pudu/2013 luas 20.000M<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bengkalis tanggal 20 Juni 2013. Hal ini dilakukan karena komunikasi antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak ada lagi baik melalui jumpa tatap muka maupun melalui media sosial;
27. Bahwa karena gugatan Penggugat adalah beralasan hukum dan didukung oleh bukti-bukti autentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna, maka sangat beralasan menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Para Turut Tergugat untuk menjalankan putusan terlebih dahulu / *uit voerbaar bij voorraad* meskipun ada perlawanan / *Verzet*, *Banding*, *Kasasi* ataupun *Peninjauan Kembali*;
28. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, Mohon Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, manakala Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini;
29. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukumnya yang dikemukakan tersebut diatas, maka dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian yang memeriksa perkara A quo yang arif dan bijaksana untuk memutus sebagai berikut :
  - A. DALAM PROVISI :

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas yang menunjukan sifat darurat perkara aquo, maka sambil menunggu putusan dalam perkara ini

Halaman 8 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai kekuatan hukum tetap, segera ditetapkan satu putusan provisi yang memutus dan menetapkan sebagai berikut:

- Memerintahkan Tergugat I atau siapapun juga agar menghentikan segala kegiatan/pekerjaan secara seketika diatas objek tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.1668 atas nama Yetti Surat Ukur tanggal 19 Juni 2013 No.250/Pematang Pudu/2013 luas 20.000 M<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I tanggal 20 Juni 2013 sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- Meletakkan sita jaminan terhadap objek tanah Sertifikat Hak Milik No.1668 atas Yetti Surat ukur tanggal 19 Juni 2013 No.250/Pematang Pudu/2013 luas 20.000 M<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bengkalis (Turut Tergugat I) tanggal 20 Juni 2013;

## B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I No. 1668 tanggal 20 Juni 2013 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan kabupaten Bengkalis (Turut Tergugat I);
3. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum AKTA PERJANJIAN KERJASAMA No.13 Tanggal 15 April 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah suatu perbuatan wanprestasi atas AKTA PERJANJIAN KERJASAMA NO.13 Tanggal 15 April 2012;

Dan sekaligus menyatakan Tergugat I dan II sebagai Pihak yang beritikad buruk;

5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat sebagai perbuatan yang tidak jujur dan beritikad buruk;
6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.1668 atas nama Yetti Surat Ukur tanggal 19 Juni 201 No.250/Pematang Pudu/20133 luas 20.000 M<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bengkalis tanggal 20 Juni 2013 kepada Para Penggugat;
7. Menghukum Para Tergugat membayar uang yaitu Rp. 30.000.000 X 6 = Rp.180.000.000,- sebagai pengganti hak 20% Alm. Nasrullah yang diserahkan kepada Para Penggugat sekaligus dan seketika;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk bertanggung jawab mengembalikan dan membayar segala kerugian materil yang timbul

Halaman 9 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum

#### 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

terhadap pihak lain akibat perbuatan Wanprestasi dan itikat buruk Tergugat berdasarkan pasal 11 dalam Akta Perjanjian kerjasama No.13 Tanggal 15 April 2012;

9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk membantu Para Penggugat dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1668 atas nama Yetti (Tergugat I) kepada Para Penggugat;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat atas kelalaian keterlambatan dalam melaksanakan atau menjalankan putusan ini sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari apabila lalai memenuhi putusan ini terhitung sejak adanya *aanmaing*;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), sekalipun ada upaya hukum Verzet, Banding atau Kasasi;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya sdr. Bangkit Sipayung, S.H., Jun Erick David Sianturi, S.H., Bagan Jaya Sinaga, S.H., Dan Rio Gresenjel Pasaribu, S.H, untuk Tergugat I tidak hadir, Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir, juga tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah meskipun telah dipanggil dengan patut, sebagaimana Relas Panggilan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Dumai tanggal 3 Februari 2022, tanggal 1 Maret 2022 selanjutnya panggilan umum melalui surat kabar (koran Sindo) masing-masing terbitan koran Sindo tanggal 13 Mei 2022 dan 14 April 2022 untuk hadir persidangan tanggal 15 Juni 2022 dan Turut Tergugat I hadir Kuasa Hukumnya Andrias, S.H, M.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No:49/SKU-14.03.MP.02.02/II/2022 tanggal tanggal 27 Januari 2022, yang di daftarkan di Pengadilan Negeri Dumai tanggal 3 Februari 2022 di bawah Nomor :20/SK/2022/PN Dum dan Turut Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya Marwasih, SH, MH. Dan Firdaus Basir S.H. M.H, berdasarkan Surat Kuasa Nomor :02/SK/LAW OFFICE/II/2022 tanggal 3 Februari 2022, yang di daftarkan di Pengadilan Negeri Dumai tanggal 3 Februari 2022 di bawah Nomor :21/SK/2022/PN Dum, untuk persidangan 1 Maret 2022 dan untuk persidangan sejak tanggal 12 April 2022, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir lagi dipersidangan, sehingga menurut Majelis Hakim Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dipandang tidak menggunakan haknya;

Halaman 10 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum

#### 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)



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I Tergugat II Tergugat III dan Turut Tergugat I Turut Tergugat II tidak hadir di Persidangan walaupun telah di panggil secara sah dan patut maka Mediasi tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan terhadap surat gugatan tersebut Kuasa Para Penggugat menyatakan ada perbaikan Surat Gugatan mengenai posita point 29, terjadi salah ketik seharusnya Pengadilan Negeri Dumai bukan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian sebagaimana dalam Surat Gugatan, selanjutnya isi Surat Gugatan tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan berupa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-16 dan Saksi-Saksi yaitu 1 sampai 5, dst;

1. Foto copy dari Asli Kutipan Akta nikah Ni.287/TA/1984 tanggal 12 September 1984/16 Zulhidjah 1304 Hijrah atas nama Nasrullah Bin Zainuddin dengan Suhaini Syam Binti Syamsudin yang di keluarkan oleh kantor urusan Agama Kecamatan mandau Kabupaten Bengkalis, dan setelah dicocokkan sesuai dengan Aslinya serta di bubuhi materai dan diberi tanda P-1;
2. Foto copy dari Asli Kutipan Akta Kelahiran No.982/A/1989 yang di keluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kota Pekanbaru tanggal 18 Agustus 1989 atas nama Fajri Amin yang lahir pada tanggal 7 Juli 1985, dan setelah dicocokkan sesuai dengan Aslinya serta di bubuhi materai dan diberi tanda P-2;
3. Foto copy dari Asli Kutipan Akta Kelahiran No.206/T/1991-LKB yang di keluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kabupaten Bengkalis tanggal 20 Juni 1991 atas nama Fitri Pumama Sari yang lahir pada tanggal 15 Maret 1990, dan setelah dicocokkan sesuai dengan Aslinya serta di bubuhi materai dan diberi tanda P-3;
4. Foto copy dari Asli Kutipan Akta Kelahiran No.1300/T/2000-MD yang di keluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kabupaten Bengkalis tanggal 20 September 2000 atas nama Fadhillatul Aulya yang lahir pada tanggal 18 Februari 2000, dan setelah dicocokkan sesuai dengan Aslinya serta di bubuhi materai dan diberi tanda P-4;
5. Foto copy dari Foto Copy Kartu Keluarga No.1403091003080011 Kepala Keluarga Nasrullah yang di keluarkan oleh Kantor Camat Mandau tanggal 23 Mei 2011, dan setelah dicocokkan sesuai dengan Foto Copy serta di bubuhi materai dan diberi tanda P-5;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy dari Foto Copy Surat Keterangan Kematian No.445/RSUD-MDU/SKM/990 atas nama Nasrullah yang di keluarkan oleh Rumah Sakit Umum Daerah Kecamatan mandau tanggal 27 Mei 2021, dan setelah dicocokkan sesuai dengan Foto copy serta di bubuhi materai dan diberi tanda P-6;
7. Foto copy dari Asli Kutipan Akta Kematian No.1403-KM-23062021-0018 atas nama Nasrullah yang di keluarkan oleh Pencatatan Sipil Kecamatan Mandau tanggal 23 Juni 2021 dan setelah dicocokkan sesuai dengan Aslinya serta di bubuhi materai dan diberi tanda P-7;
8. Foto copy dari Foto Copy Kutipan Akta Kematian No.445/RSUD-MDU/1054 atas nama Suhaimi Syam yang di Keluarkan oleh Rumah Sakit Umum Daerah Kecamatan Mandau tanggal 28 Juni 2021 dan setelah dicocokkan sesuai dengan Foto Copy serta di bubuhi materai dan diberi tanda P-8;
9. Foto copy dari Aslinya Kutipan Akta Kematian No.1403-KM-05072021-0002 atas nama Suhaimi Syam yang di Keluarkan oleh Kantor Pencatatan Sipil Kecamatan mandau tanggal 6 Juli 2021 dan setelah dicocokkan sesuai dengan Aslinya serta di bubuhi materai dan diberi tanda P-9;
10. Foto copy dari Aslinya Surat Keterangan Ahli Waris No.46/SKAW/VII/2021 yang di keluarkan oleh kantor Kelurahan pematang Pudu tanggal 12 Juli 2021 dan teregister di kantor Camat No.257/SKAW/VII/21 TANGGAL 29 Juli 2021 dan setelah dicocokkan sesuai dengan Aslinya serta di bubuhi materai dan diberi tanda P-10;
11. Foto copy dari Aslinya Kartu Tanda Penduduk Nik 1403090707854376 atas nama Fajri Amin Kabupaten Bengkalis Provinsi Riau dan setelah dicocokkan sesuai dengan Aslinya serta di bubuhi materai dan diberi tanda P-11;
12. Foto copy dari Aslinya Kartu Tanda penduduk Nik 1403095503906270 atas nama Fitri Pumama Sari Kabupaten bengkalis Provinsi Riau dan setelah dicocokkan sesuai dengan Aslinya serta di bubuhi materai dan diberi tanda P-12;
13. Foto copy dari Aslinya Kartu Tanda Penduduk Nik 1403095802003942 atas nama Fadhillatul Aulya Kebupeten Bengkalis Provinsi riau dan setelah dicocokkan sesuai dengan Aslinya serta di bubuhi materai dan diberi tanda P-13;

Halaman 12 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum

#### 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)



14. Foto copy dari Asli Akta Perjanjian Kerjasama antara Nasrullah dengan nyonya Yetti, Tuan Dorry Syaiful dan PT.Haris Sukses Andalas yang di di buat di Duri di hadapan Notaris dan pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) Nomor :13 tertanggal 15 April 2012 dan setelah dicocokkan sesuai dengan Foto Copy serta di bubuhi materai dan diberi tanda P-14;
15. Foto copy dari Foto Copy Surat Ganti Kerugian atas tanah dengan ukuran panjang 320 M /240 M, lebar dengan ukuran 72/40/32 M dengan registrasi di Kelurahan Pematang Pudu Reg.No.495/011/SKGR/VII/99 tanggal 6 Juli 1999 dan Register di Kecamatan mandau Reg.No.1175/SGKT/XII/1999 tanggal 28 Desember 1999 dan setelah dicocokkan sesuai dengan Foto Copy serta di bubuhi materai dan diberi tanda P-15;
16. Foto copy dari Foto Copy Surat Sertifikat Hak Milik No.1668 Atas Nama Yetti tanggal 20 Juni 2013 yang di keluarkan oleh badan Pertanahan kabupaten Bengkalis dan setelah dicocokkan sesuai dengan Foto Copy serta di bubuhi materai dan diberi tanda P-16;

Menimbang bahwa fotokopy bukti surat tersebut telah bermeterai cukup serta telah dinasegel dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan ternyata telah cocok kecuali bukti bertanda P-8, P-15 dan P-16 tidak ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat pihak Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan, masing-masing dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Syamsir Khan;

- Bahwa Saksi kenal dengan saudara Nasrullah adalah orang tua dari Para Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui setahu saksi nama istri saudara Nasrullah adalah saudara Suhaimi Syam;
- Bahwa benar saksi mengetahui kalau Nasrullah Iya sudah 3 (tiga) orang yang bernama Fatri Amin (pengguat I), Fitri Purnama sari (penggugat II), Fadilatul Aulia (penggugat III);
- Bahwa Nasrullah sudah meninggal pada bulan 5 Tahun 2021 dan istrinya juga sudah meninggal setelah 1 (satu) Bulan 1 (satu) hari setelah saudara Nasrullah meninggal tepatnya di Bulan Juni;
- Bahwa saudara Nasrullah memiliki Tanah di Jalan Rangau Km-6 Desa Pematang Duku Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis dengan luas 4 (empat) Hektar;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar 8 (delapan) tahun akan tetapi saat pembelian tanah Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa hubungan Saksi adalah abang istri Saksi menantu dari saudara Alm Nasrullah;
- Bahwa saksi pernah melihat ke 3 (tiga) orang Anak saudara Alm Nasrullah sudah membuat keterangan waris bahwa Para Penggugat tersebut adalah waris dari Alm Nasrullah;
- Bahwa pada Tahun 1999 saudara alm Nasrullah datang ke rumah orang tua Saksi sebagai RW Abdul Na'im dan Rt Tengku Bahrem;
- Bahwa sepengetahuan saksi, RT di lokasi tanah tersebut adalah saudara Johar;
- Bahwa terhadap barang bukti P-15 Surat Ganti Kerugian saksi mengenal dengan barang bukti tersebut dan tanda tangan orang tua saksi;
- Bahwa tanah tersebut ada 2 (dua) Hektar dengan 2 (dua) hamparan dan diatas tanah tersebut tidak ada bangunan dan saksi tidak mengetahui kenapa sampai saat ini belum ada bangunannya;
- Bahwa saksi mengetahui karena setiap hari Saksi melihat tanah tersebut kerana tempat tinggal Saksi berdekatan dengan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada patok di atas tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi saudara Nasrullah memiliki tanah sebanyak 4 (empat) Hektar dan 2 (dua) hektar di buat perjanjian untuk kerja sama pembangunan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait apakah pihak pengembang ada memberi uang kepada saudara Nasrul atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait surat perjanjian;

Menimbang bahwa terdapat keterangan saksi tersebut, kuasa para Penggugat menyatakan akan menganggapnya dalam kesimpulan;

## 2. Afrizal;

- Bahwa saksi kenal dengan saudara Nasrullah dan saudara Suhaimi adalah orang tua dari Para Penggugat;
- Bahwa benar sepengetahuan saksi letak tanahnya di Jalan Rangau Km-6 Desa Pematang Duku Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis RT 01 RW 10 Kelurahan Pematang Pua Kecamatan Mandau;
- Bahwa tanahnya seluas 4 Hektar, dan jika kita dari Jalan Rangau Km-6 Desa Pematang Duku Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis

Halaman 14 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- berbatasan dengan sebelah Selatan dengan Aju Monok, sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik CPI, sebelah Barat berbatasan dengan Nasrullah, sebelah timur berbatas dengan Soil atau Supriyanto;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut karena Saksi lahir di sekitar tanah lokasi;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi di tanah tersebut tidak ada bangunan dan tidak ada orang yang menguasai tanah tersebut;
  - Bahwa benar Nasrullah sudah meninggal pada bulan 5 Tahun 2021 dan istrinya juga sudah meninggal setelah 1 (satu) bulan 1 (satu) hari setelah saudara Nasrullah meninggal tepatnya di bulan Juni;
  - Bahwa Saudara Alm Nasrul membeli tanah dari saudara Samin pada Tahun 1990;
  - Bahwa Saksi kenal dengan saudara Samin karena saudara Samin tinggal di dekat Objek Perkara;
  - Bahwa pada tahun 1999 saudara alm Nasrullah datang ke rumah orang tua Saksi sebagai RW Abdul Na'im dan Rt Tengku Bahrem;
  - Bahwa sepengetahuan saksi RT di Lokasi pada saat ini adalah saudara Johar;
  - Bahwa terhadap bukti surat P-15 Surat Ganti Kerugian saksi mengenalnya dan dalam Surat Ganti Kerugian tersebut terdapat tanda tangan orang tua Saksi;
  - Bahwa ada 2 (dua) Hektar dan ada 2 (dua) hamparan;
  - Bahwa benar Saksi dengar cerita tanah akan di bangun akan tetapi Saksi tidak mengetahuinya apa sebab sampai saat ini belum ada bangunannya;
  - Bahwa setiap hari Saksi melihat tanah tersebut kerana tempat tinggal Saksi berdekatan dengan tanah tersebut;
  - Bahwa Saudara alm Nasrullah membeli tanah dari saudara Samin SKGR atas nama Khasbullah dan di balik nama ke Tergugat I sebagai pengembang;
  - Bahwa jarak antara rumah tempat tinggal saksi dengan Lokasi tanah sekira 4 (empat) kilo Meter;
  - Bahwa saksi tidak pernah melihat bahwa di atas tanah ada Patok;
  - Bahwa setahu saksi saudara Nasrullah, memiliki tanah sebanyak 4 (empat) Hektar dan 2 (dua) hektar di buat perjanjian untuk kerja sama pembangunan;

Halaman 15 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui pemberian uang dari Pengembang kepada saudara Nasrul;
- Bahwa saksi pernah mendengar adanya kesepakatan antara saudara Nasrullah dan Pengembang;

Menimbang bahwa terdapat keterangan saksi tersebut, kuasa para Penggugat menyatakan akan menganggapnya dalam kesimpulan;

### 3. Jukrosby Siburian;

- Bahwa saksi kenal dengan Nasrullah beserta semua Anak-Anak Alm Nasrullah yaitu Para Penguat berjumlah 3 (tiga) orang;
- Bahwa benar alm. Nasrullah memiliki tanah dengan seluas 4 Hektar dan Tanah yang di Perjanjikan Sekitar 2 (dua) Hektar;
- Bahwa saksi mengetahui karena Alm saudara Nasrul menceritakan kepada saksi;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan saudara Yetti (Tergugat I) dan saudara Nuri akan tetapi saya kurang kenal;
- Bahwa setahu saksi Perjanjian yang dimaksud adalah terhadap tanah alm. Nasrulloh seluas 2 (dua) Hektar tersebut adalah Perjanjian pembuatan BTN yang terletak di Jalan Rangau Km-6 Desa Pematang Duku Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis KM 5 RT 01;
- Bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian Pembuatan perumahan pada tanggal 15 April 2012 Nomor 13 yang isinya Bagi Hasil untuk pihak ke -2 (dua) 80% untuk pengembang 20% untuk pihak Pertama saudara Nasrullah;
- Bahwa pembangunan perumahan sampai saat ini belum berjalan dan Tanah sudah menjadi Hutan;
- Bahwa sepengetahuan saksi dalam perjanjian tersebut jangka waktunya pengerjaan pembangunan perumahan tersebut selama 24 (dua puluh empat) Bulan dan jika tidak terealisasi maka di beri perpanjangan selama 1 (satu) Tahun;
- Bahwa benar syarat pendirian pembangunan perumahan tersebut tanah milik alm Nasrullah harus dibalik namakan dan dibuatkan ke Sertifikat Penggunaan ( Yetty /Tergugat I);
- Bahwa setahu saksi dalam isi perjanjian apa bila pembangunan tersebut tidak dilaksanakan sebagaimana dalam Akta Notaris yang ada Perjanjian apabila tidak terealisasi dan akan batal dari pihak kedua maka apa yang di kerjakan di atas tanah menjadi milik atau hak pihak

Halaman 16 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum



pertama, dan apa bila perjanjian di batalkan oleh Pihak Pertama maka apa yang di kerjakan menjadi milik atau hak pihak kedua;

- Bahwa benar telah ada upaya pendekatan saudara Nasrullah dengan keluarga Pengembang akan tetapi tidak mengetahui di mana keberadaan pengembang dan Alm Nasrul pernah Ke Batam ada tetapi tidak mengetahui keberadaanya;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat balik nama atas nama Pengembang dan Aslinya ada pada Pengembang pada tanggal 20 Juni 2013 di buat sertifikat tersebut;
- Bahwa setahu saksi pembuatan Sertifikat tersebut di Notaris Ratnawati,SH;
- Bahwa seingat saksi apabila perjanjian tidak di patuhi, maka tanah yang diperjanjikan tersebut, akan dikembalikan kepada saudara Nasrullah namun sampai sekarang tanah tersebut belum dikembalikan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, sudara Nasrullah dan istrinya sudah meninggal.;
- Bahwa secara Sertifikat Atas nama saudara Yetty (Tergugat I) akan tetapi tanah di kuasai Anak alm Nasrullah;
- Bahwa setahu saksi pada saat dilakukan pembuatan balik nama Sertifikat kepada saudara Nasrullah dan istrinya masih hidup;
- Bahwa yang di balik namakan Hanya 1 Hamparan sebanyak 2 (dua) hektar;
- Bahwa Tergugat I (Yetty) pernah ada datang dan turun kelapangan supaya terjadi perjanjian pembuatan sertifikat;
- Bahwa lama perjanjian yang di buat untuk pembangunan tersebut, diperjanjian selama 2 (dua) Tahun akan tetapi di beri waktu selama 1 (satu) Tahun lagi menjadi 3 (tiga) Tahun sehingga dari perjanjian sampai dengan sekarang sudah terjadi selama 15 (lima belas) Tahun;
- Bahwa Tanah sebanyak 1 (satu) Haparan dan SKGR 2 (dua) surat akan tetapi yang di sertifikat hanya 1 (satu) surat sebanyak 2 (dua) Hektar. Pada surat Reg.No.495/011/SGR/VII/99 tanggal 6 Juli 1999 dan Reg.No.1175/SKGT/XII/1999 tanggal 28 Desember 1999;
- Bahwa sepengetahuan saksi untuk 1 (satu) hamparan terdapat 2 (dua) surat;
- Bahwa saksi kenal sudah kurang lebih 10 tahun kenal sebagai temanya dan mengawasi ladangnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi setiap hari lewat di objek perkara karena rumah saya berdekatan dengan objek perkara.
- Bahwa benar saksi pernah menjadi saksi atas permintaan ahli waris sekitar 3 (tiga) Tahun yang lalu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui saat penandatanganan surat perjanjian namun saksi sempat membaca surat perjanjian pada Tahun 2012;
- Bahwa sepengetahuan saya perjanjian yang akan di ajukan 1 (satu) persil sebanyak 2 (dua) hektar.
- Bahwa tanah tersebut dibalik namakan pada Tahun 2013 dan perjanjian di lakukan pada Tahun 2012;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sudah berapa banyak diambil uang DP untuk pembuatan Perumahan;
- Bahwa kondisinya tanah terperkara saat ini tidak terurus dan banyak lalang;
- Bahwa anak-anak saudara Nasrullah Tidak ada mengolah tanah tersebut akan tetapi tanah di kuasai anak-anak Nasrullah;

Menimbang bahwa terdapat keterangan saksi tersebut, kuasa para Penggugat menyatakan akan menganggapnya dalam kesimpulan;

#### 4. Kuri;

- Bahwa yang saksi ketahui adalah masalah tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Tanah awalnya milik saudara Alm Samin yang merupakan ayah kandung Saksi dan di jual kepada saudara Nasrullah;
- Bahwa jabatan Saksi di tempat tinggal Saksi sebagai RW akan tetapi tidak di Tanah Perkara;
- Bahwa benar Saksi mengetahui sebelah Utara berbatasan dengan Jalan, sebelah Timur berbatasan dengan Tanah milik saudara Nasrullah, sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik saudara Nasrullah, sebelah selatan berbatasan dengan Ajo monof;
- Bahwa sepengetahuan saksi, sdr. Nasrullah membeli tanah dari ayah saksi pada Tahun 1999;
- Bahwa pada saat itu Saksi masih berumur 17 (tujuh belas) Tahun sudah Tamat Sekolah menengah Atas
- Bahwa Orang tua Saksi mendapatkan tanah dari membuka lahan sendiri;
- Bahwa yang menguasai tanah sengketa adalah Panggugat I anak dari saudara alm Nasrullah;

Halaman 18 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut ada sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada perjanjian lain setelah tanah di jual kepada saudara Nasrullah;
- Bahwa tanah yang dimaksud terletak di RT 01 dan RW 10 Kelurahan Pematang Pudu;
- Bahwa kondisi tanah saat ini kosong tidak ada bangunan;
- Bahwa saksi pernah menjadi RW akan tetapi tidak di Lokasi tanah Perkara;
- Bahwa benar saksi sering lewat karena rumah saksi dekat dengan Objek sengketa;
- Bahwa Saksi kenal dengan saudara Nasrullah sejak orang tua saksi menjual tanah kepada saudara Alm Nasrullah;
- Bahwa benar ada akan tetapi Saksi hanya mengetahui anaknya yang bernama saudara Fajri Amin (Penggugat I);
- Bahwa benar pada saat di laksanakan Pemeriksaan setempat, saksi hadir menyaksikan;
- Bahwa benar tanah yang di tunjukkan pada saat Pemeriksaan setempat adalah tanah yang di jual orang tua saudara kepada saudara Nasrullah;
- Bahwa terhadap bukti bertanda P-15 berupa Surat Ganti Kerugian atas tanah saksi mengenalnya dan pernah melihat bukti tersebut sebelumnya;
- Bahwa yang ikut serta adalah saudara Tengku Bahrum sebagai RT, saudara Abdul Na'im sebagai RW, saudara H. Jahidin. S. Sebagai kepala Desa dan Camat;
- Bahwa benar saksi kenal dan ianya memiliki tanah sebelah Selatan dari tanah Sengketa;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bangunan Perumahan di tanah objek perkara dan kondisi tanah saat orang tua saksi menjual kepada saudara Nasrullah hingga saat ini masih kebun;

Menimbang bahwa terdapat keterangan saksi tersebut, kuasa para Penggugat menyatakan akan menganggapnya dalam kesimpulan;

## 5. Jonedi;

- Bahwa benar saksi mengetahui tanah Objek perkara karena rumah saksi dekat dengan tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut di kuasai oleh saudara Alm Nasrullah dan sekarang di kuasai oleh anaknya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui saudara Nasrullah memiliki perjanjian dengan pihak lain;
- Bahwa saudara Nasrullah membeli tanah tersebut datang kekebun untuk meminta tanda tangan batas sepadan kepada orang tua saksi;
- Bahwa saksi belum lama kenal dengan saudara Nasrullah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apabila ada orang lain yang keberatan terhadap tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara keseluruhan anak Nasrullah dan yang saksi ketahui adalah saudra Fajri Amin saja (penggugat I);
- Bahwa benar saksi kenal akan tetapi saudara Nasrullah sudah meninggal;
- Bahwa benar saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa yakni:
  - sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
  - sebelah Selatan berbatasan dengan tanah saksi (Jonedi);
  - sebelah Barat berbatasan dengan Nasrullah;
  - sebelah Utara berbatasan dengan Nasrullah;
- Bahwa sepengetahuan saksi 1 (satu) bidang atau 1 (satu) hamparan akan tetapi saksi tidak tahu berapa luasnya;
- Bahwa Tidak ada bangunan akan tetapi sempat ada bangunan seperti Beton tiang akan tetapi tidak lama dan di hentikan;
- Bahwa benar ada akan tetapi Saksi tidak mengetahui siapa yang membawanya;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi karena saksi hanya mendengar cerita bahwa saudara Nasrullah sudah meninggal;
- Bahwa saksi tidak mengetahui saudara Nasrullah ada melakukan perjanjian - perjanjian dengan pihak lain;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada tahun 1999, saudara Nasrullah datang kerumah Saksi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi keadaan tanah saat itu, masih keadaan tanah kosong hanya ada semak blukar;
- Bahwa benar saksi sering datang kelokasi karena rumah Saksi dekat dengan tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa saudara Nasrullah pernah membuat bengkel di tanah tersebut;

Menimbang bahwa terdapat keterangan saksi tersebut, kuasa para Penggugat menyatakan akan menganggapnya dalam kesimpulan;

Halaman 20 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum



Menimbang bahwa terhadap objek perkara telah dilakukan Pemeriksaan Setempat dengan meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bengkalis, dimana objek tersebut berada, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bengkalis Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum Jo Surat Panitera Pengadilan Negeri Dumai Nomor :W4.U6/3059/HK.02/VII/2022 tanggal 14 Juli 2022, berlangsung dilokasi objek perkara beralamat di jalan Rangau KM 06 Kelurahan Pematang Pudu Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis, pada hari Senin tanggal 8 Agustus 2022 pukul 13.00 WIB, yang dihadiri oleh Penggugat I principal dan didampingi Kuasanya Bangkit Sipayung, S.H., Jun Erick David Sianturi, S.H., dan Bagan Jaya Sinaga, S.H. sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir dalam pemeriksaan sidang setempat dan tidak pula mengirimkan Kuasanya atau wakilnya yang sah, serta dalam persidangan setempat tersebut dihadiri juga oleh petugas Pemerintahan bernama sdr. Ali Ridwan, selaku Pegawai Kelurahan Pematang Pudu Kabupaten Bengkalis;

Menimbang bahwa dari hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta sebagai berikut:

- Objek perkara terletak di jalan Rangau RT 01 RW 10 Kelurahan Pematang Pudu Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis;
- Bahwa pemilik tanah yang menjadi objek perkara tersebut dahulu (alm) Nasrullah dan sekarang dikuasai oleh Penggugat I selaku ahli waris dari (alm) Nasrullah;
- Bahwa menurut kuasa Penggugat objek perkara merupakan sebidang tanah dalam keadaan kosong seluas 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) yang terletak di jalan Rangau KM 06 RT 01 RW 10 Kelurahan Pematang Pudu Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1668 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkalis pada tanggal 20 Juni 2013;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kesimpulan tertanggal 7 September 2022;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir atau tidak juga mewakilkan kepada kuasanya untuk menghadap meskipun ia telah dipanggil secara sah dan patut, berdasarkan Risalah Panggilan tanggal 24 Januari 2022, Tanggal Rabu 9 Januari 2022 dan panggilan melalui surat kabar tanggal 14 April 2022 dan tanggal 13 Mei 2022, sedangkan untuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pernah hadir dalam persidangan tanggal 1 Maret 2022, 8 Maret 2022 dan 12 April 2022, akan tetapi pada persidangan selanjutnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak lagi hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap dipersidangan namun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ataupun wakil/kuasanya tidak pernah hadir tanpa alasan yang sah untuk itu, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat dan Para Tergugat tidak menggugakan haknya, sehingga persidangan dilanjutkan secara cotradictoir;

**DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan tuntutan provisi Para Penggugat sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalam tuntutan Provisinya Para Penggugat memohon agar selama perkara ini berjalan ditetapkan:

- Agar menghentikan segala kegiatan/pekerjaan secara seketika diatas objek tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.1668 atas nama Yetti Surat Ukur tanggal 19 Juni 2013 No.250/Pematang Pudu/2013 luas 20.000 M<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I tanggal 20 Juni 2013 sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- Meletakkan sita jaminan terhadap objek tanah Sertifikat Hak Milik No.1668 atas Yetti Surat ukur tanggal 19 Juni 2013 No.250/Pematang Pudu/2013 luas 20.000 M<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bengkalis (Turut Tergugat I) tanggal 20 Juni 2013;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi tersebut Majelis berpendapat bahwa tuntutan gugatan provisi bersifat tidak mendesak dan pada kenyataannya objek perkara dari awal belum ada perubahan secara fisik (masih tetap dalam keadaan semula sebelum adanya perjanjian) serta saat ini tanah terperkara dikuasai oleh ahli waris alm. Nasrullah (Para Penggugat) sehingga meskipun tidak diambil tindakan sementara tidak akan menimbulkan kerugian



yang lebih besar bagi para Penggugat dan oleh karenanya tuntutan gugatan propisi para Pengugat sudah sepatutnya ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Para Penggugat didalam gugatannya mendalilkan Para Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Nasrullah dan Almh. Suhaimi Syam berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris No. 46/SKAW/VII/2021 yang dikeluarkan oleh Lurah Pematang Pudu tanggal 12 Juli 2021, bahwa semasa hidupnya orang tua Para Penggugat yang bernama Alm. Nasrullah melakukan perjanjian dengan Tergugat I dan Tergugat II yang mewakili dari Tergugat III sesuai Akta Perjanjian Kerjasama Nomor.13 tanggal 15 April 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, sesuai Akta Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012 antara Alm. Nasrullah dengan Tergugat I dan Tergugat II yang mewakili Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, dimana Tergugat I dan Tergugat II merupakan Direktur dan Komisaris dari Tergugat III yaitu PT. HARIS SUKSES ANDALAS berdasarkan anggaran dasar yang dimuat dalam akta tanggal 20 November 2006 Nomor:54, yang dibuat dihadapan Hj. Khairuddin Rasyid Sarjana Hukum, Notaris di Kota Batam;

Menimbang bahwa adapun kerjasama antara Alm. Nasrullah dengan Tergugat I dan Tergugat II yang mewakili Tergugat III adalah pengerjaan pembangunan perumahan diatas objek tanah milik dari Alm. Nasrullah yang terdiri dari 4 bidang tanah yang terletak di Jalan Rantau KM.6 Kelurahan Pematang Pudu Kecamatan mandau Kabupaten Bengkalis sebagai penyedia tanah sebanyak 4 (empat) bidang tanah masing-masing SKGR (Surat Ganti Kerugian Atas Tanah) sebagai berikut:

1. Reg.No.495/011/SKGR/VII/99 tanggal 6 Juli 1999 dan register di Kecamatan Mandau Reg.No.1175/SGKT/XII/1999 tanggal 28 Desember 1999
2. Reg.No.496/011/SKGR/VII/99 tanggal 6 Juli 1999 dan register di Kecamatan Mandau Reg.No.1176/SGKT/XII/1999 tanggal 28 Desember 1999;
3. Reg.No.386/011/SGKAT/V/97 tanggal 6 Mei 1997 dan register di Kecamatan Mandau Reg.No.1060/SGKAT/V/1997 tanggal 15 Mei 1997 1999;
4. Reg.No.387/011/SGKAT/V/97 tanggal 6 Mei 1997 dan register di Kecamatan Mandau Reg.No.1062/SGKAT/V/1997 tanggal 15 Mei 1997;

Bahwa 4 bidang tanah milik alm. Nasrullah (orang tua Para Penggugat) tersebut dibaliknama selanjutnya terbit Sertifikat Hak Milik No.1668 atas nama





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yetti Surat Ukur tanggal 19 Juni 2013 No.250/Pematang Pudu/2013 luas 20.000 M<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I tanggal 20 Juni 2013;

Menimbang, bahwa didalam isi surat pernyataan tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Para Penggugat masing masing mempunyai kewajiban akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II, tidak menjalankan kesepakatan yang telah disepakati, untuk melaksanakan pembangunan fisik proyek, lama waktu pengerjaan oleh Pihak Kedua dilakukan dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan terhitung setelah sertifikat dan surat izin membangun (IMB) keluar atas nama Pihak Kedua, namun hal tersebut tidak dipindahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, merupakan perbuatan wanprestasi;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan kewenangan Pengadilan Negeri Dumai untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo;

Menimbang bahwa sebagaimana isi perjanjian pada Pasal 14 dalam Akta Perjanjian Kerjasama NO.13 tanggal 15 April 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, Para Pihak yang ada dalam perjanjian, memilih domisili Hukum pada Panitera Pengadilan Negeri Dumai untuk menyelesaikan permasalahan hukum antara Para Pihak;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (4) HIR: “ Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka Para Penggugat kalau mau, boleh mengajukan tuntutan nya kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu”, sehingga berdasarkan hal tersebut, Para Penggugat mengajukan gugatan ini pada Pengadilan Negeri Dumai adalah beralasan hukum dan oleh karenanya Pengadilan Negeri Dumai berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya para Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis yang diberi tanda P-1 s/d. P-16 serta 5 (lima) orang saksi;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Para Penggugat menurut Majelis yang menjadi permasalahan dalam perkara *a quo*, adalah apakah benar telah terjadi Perjanjian kerjasama No. 13 tanggal 15 April 2012, antara Nasrullah dengan Terguat I dan Tergugat II dan apakah telah terjadi wanprestasi terkait pengerjaan pembangunan perumahan diatas objek tanah sebagaimana Akta Perjanjian Kerjasama No. 13 tanggal 15 April 2012, yang terletak di Jalan Rangau KM.6 Kelurahan Pematang Pudu Kecamatan mandau Kabupaten

Halaman 24 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bengkalis, Sertifikat Hak Milik No.1668 atas nama Yetti Surat Ukur tanggal 19 Juni 2013 No.250/Pematang Pudu/2013 luas 20.000 M<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I tanggal 20 Juni 2013 dari Para Penggugat kepada Para Tergugat?;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut Majelis usaha pengerjaan pembangunan perumahan diatas objek tanah sebagaimana Akta Perjanjian Kerjasama No. 13 tanggal 15 April 2012, yang didalilkan oleh Para Penggugat yang diuraikan didalam positanya merupakan bisnis property, bisnis dibidang kepemilikan aset, termasuk sarana dan prasarana yang ada didalamnya tentu sangat kompleksitas, antara lain pilihan lokasi, penelitian terhadap pasar, sarana prasarana, kebutuhan pasar, harga jual, tentu saja bisnis ini sangat menjanjikan secara jangka panjang, namun pada kenyataannya setelah jatuh tempo yang diperjanjikan, Tegugat I dan Tergugat II, tidak ada melakukan pengerjaan pembangunan perumahan diatas persil milik Alm. Nasrullah dan bahkan sampai gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Dumai, Tergugat I dan Tergugat II belum ada melakukan pengerjaan pembangunan perumahan sehingga dengan keadaan objek tanah yang tidak ada dibangun perumahan diatasnya, maka Para Penggugat yang seharusnya telah menerima hak 20% dari jumlah perumahan terbangun sebagaimana pasal 4 Akta Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012, dan oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah membiarkan objek tanah tanpa mengolah objek tanah tersebut, maka Alm. Nasrullah dalam hal ini ahli warisnya tidak jadi mendapat keuntungan 20% dan oleh karenanya Para Penggugat menuntut hak untuk Alm. Nasrullah dapat digantikan, dengan asumsi apabila tanah tersebut disewakan dengan biaya sewa tanah dari tahun 2015 sampai tahun 2021 yaitu Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) pertahun X 6 Tahun berjumlah sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh Para Penggugat, Bukti bertanda P-1 sampai dengan P-5, Para Penggugat membuktikan bahwa ia Almarhum Nasrullah telah melakukan perkawinan dengan seorang perempuan Bernama Suhaimi Syam pada tanggal 12 September 1984 (bukti P-1), kemudian dari pernikahnya tersebut telah dikarunia 3 (tiga) orang anak (bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5) yakni 1. Fajar Amin 2. Fitri Purnama Sari dan 3. Fadhilatul Aulya, bukti surat tersebut membuktikan bahwa Para Penggugat adalah anak dari almarhum Nasrullah;

Halaman 25 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum



Menimbang bahwa selanjutnya terkait bukti bertanda P-6 sampai dengan P-9 membuktikan bahwa alm. Nasrullah (ayah para Penggugat) telah meninggal dunia pada tanggal 27 Mei 2021 (P-6 dan P-7) sedangkan Suhaimi Syam (ibu para Penggugat) telah meninggal dunia pada tanggal 28 Juni 2021 (P-8 dan P-9) membuktikan bahwa kedua orang tua Para Penggugat telah meninggal Dunia dan telah dibuatkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor:46/SKAW/VII/2021 (bukti P-10) serta membuktikan apabila Para Penggugat adalah merupakan ahli waris dari orang tua yang Bernama alm. Nasrullah dan almarhumah Suhaimi Syam ;

Menimbang bahwa terkait bukti bertanda (P-11, P-12 dan P-13) berupa Kartu Tanda Penduduk para Penggugat membuktikan apabila para penggugat telah dewasa sehingga dipandang telah dapat melakukan perbuatan hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya terkait bukti P-14 berupa Akta Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II (Notaris Syaifudin, S.H berkedudukan di Batam, antara Alm. Nasrullah (orang tua Para Penggugat) dengan Tergugat I ( Nyonya Yetti) dan Tergugat II (Dorry Syaiful) yang mewakili Tergugat III (Direktur dan Komisaris dari Tergugat III yaitu PT. HARIS SUKSES ANDALAS) berdasarkan anggaran dasar yang dimuat dalam akta tanggal 20 November 2006 Nomor: 54, yang dibuat dihadapan Hj. Khairuddin Rasyid Sarjana Hukum, Notaris di Kota Batam, dimana dalam perjanjian tersebut kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk melaksanakan pembangunan fisik bangunan, dimana Pihak Pertama (alm. Nasrullah) menyerahkan sebidang tanah sebagai modal dari pihak kedua;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-14 berupa Akta Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012, bahwa dari bukti bertanda P-14 tersebut, membuktikan bahwa Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012, Pasal 1 menyatakan bahwa kerjasama ini dimulai dan karenanya telah mengikat para pihak sejak saat penandatanganan akta ini dan akan berakhir sampai proyek tersebut selesai dibangun dan untuk melaksanakan pembangunan fisik proyek, lama waktu pengerjaan oleh Pihak Kedua dilakukan dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan terhitung setelah sertifikat dan surat izin membangun (IMB) keluar atas nama Pihak Kedua dan apabila batas waktu yang ditentukan diatas telah berakhir dan pengerjaan proyek belum selesai oleh pihak kedua, maka oleh pihak pertama diberi tenggang waktu 1 (satu) tahun terhitung dari tanggal jatuh tempo;

Menimbang bahwa terhadap bukti bertanda P-15 yang merupakan foto copy dari Foto copy berupa Surat Ganti Kerugian Atas Tanah dari Samin



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Nasrullah Reg. Nomor 366/011/SKSP/1990, oleh karena tidak ditunjukkan Surat aslinya akan tetapi tidak ada persesuaian dengan bukti yang lainnya maka terhadap bukti bertanda P-15 harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa terhadap bukti bertanda P-16 berupa yang merupakan foto copy dari Foto copy berupa Sertifikat Hak Milik No.1668 Atas Nama Yetti tanggal 20 Juni 2013, bukti tersebut tidak ditunjukkan aslinya, akan tetapi bukti bertanda P-16 tersebut terdapat kesesuaian dengan bukti bertanda P-14, membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik No.1668 Atas Nama Yetti tanggal 20 Juni 2013, didasari adanya Surat Pernyataan Ganti Kerugian antara Alm. Nasrullah dengan Tergugat I (Yetti) yang teregister diKelurahan Pematang Pudu Reg.No.420/SPGR/VI/12 tanggal 28 Juni 2012 dan teregister diKecamatan Mandau Reg.No.2799/SPGR/VI/2012 tanggal 29 Juni 2012;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Syamsir Khan yang menerangkan bahwa saksi mengetahui dan kenal dengan Nasrullah dan istrinya Suhaimi Syam dan memiliki anak sebanyak 3 (tiga) orang yang bernama Fatri Amin (pengkuat I), Fitri Purnama sari (penggugat II), Fadilatul Aulia (penggugat III), bahwa Nasrullah sudah meninggal pada bulan 5 Tahun 2021 dan istrinya juga sudah meninggal setelah 1 (satu) Bulan 1 (satu) hari setelah saudara Nasrullah meninggal tepatnya di Bulan Juni dan semasa hidupnya Nasrullah memiliki Tanah di Jalan Rangau Km-6 Desa Pematang Duku Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis dengan luas 4 (empat) Hektar, yang terdiri 2 (dua) hamparan, 1 (satu) hamparan masing-masing luasnya dua hektar dan yang diperjanjikan oleh Nasrullah dengan pengembang (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) adalah seluas 2 (dua) hektar;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari keterangan saksi Afrizal yang menerangkan bahwa saksi mendengar kalau ditanah Nasrullah akan dibangun perumahan akan tetapi sampai dengan sekarang tidak juga dibangun dan saksi mengetahui karena tempat tinggal Saksi berdekatan dengan tanah tersebut dan setahu saksi alm. Nasrullah membeli tanah tersebut dari saudara Samin SKGR atas nama Khasbullah dan di balik nama ke Tergugat I sebagai pengembang;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap keterangan saksi Jukrosby Siburian yang menerangkan bahwa saksi kenal dengan Nasrullah beserta semua Anak-Anak Alm Nasrullah yaitu Para Pengkuat berjumlah 3 (tiga) orang dan alm. Nasrullah memiliki tanah dengan seluas 4 Hektar dan Tanah yang seluas 2 (dua) Hektar dalam 1 (satu) Hamparan dengan luas 2 (dua)

Halaman 27 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hektar SKGR yakni surat Reg.No.495/011/SGR/VII/99 tanggal 6 Juli 1999 dan Reg.No.1175/SKGT/XII/1999 tanggal 28 Desember 1999 dan selanjutnya untuk memenuhi syarat sebagaimana dalam isi perjanjian SKGR tersebut dibaliknama dalam sertifikat ke atasnama Tergugat I (Yetty) dan saksi ukrosby Siburian pernah melihat surat perjanjian Pembuatan perumahan pada tanggal 15 April 2012 Nomor 13 yang isinya bagi hasil untuk pihak ke -2 (dua) 80% untuk pengembang 20% untuk pihak Pertama saudara Nasrullah, beserta lamanya/jangka waktu pengerjaan pembangunan perumahan tersebut selama 24 (dua puluh empat) Bulan dan jika tidak terealisasi maka di beri perpanjangan selama 1 (satu) Tahun akan tetapi pembangunan dan apabila isi perjanjian tersebut tidak dilaksanakan / tidak terealisasi maka pihak kedua dalam hal ini Para Tergugat akan mengembalikan tanah tersebut kepada Nasrullah, namun sampai sekarang tanah tersebut belum dibaliknama keatas nama Nasrullah atau ahliwarisnya;

Menimbang, bahwa saksi KURI yang menerangkan bahwa Tanah terperkara awalnya milik saudara Alm Samin yang merupakan ayah kandung Saksi dan di jual kepada saudara Nasrullah pada tahun 1999 dan yang menguasai tanah sengketa adalah Panggugat I anak dari saudara alm Nasrullah, bahwa benar tanah yang di tunjukkan pada saat Pemeriksaan setempat adalah tanah yang di jual orang tua saudara kepada saudara Nasrullah dan saksi mengetahui Surat Ganti Kerugian atas tanah saksi mengenalnya dan pernah melihat bukti tersebut sebelumnya, bahwa saksi memiliki tanah sebelah Selatan dari tanah terperkara dan saksi tidak pernah melihat bangunan Perumahan di tanah objek perkara dan kondisi tanah saat orang tua saksi menjual kepada saudara Nasrullah hingga saat ini masih kebun,

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi JONEDI menerangkan bahwa saksi mengetahui tanah Objek perkara karena rumah saksi dekat dengan tanah tersebut, tanah tersebut di kuasai oleh saudara Alm Nasrullah dan sekarang di kuasai oleh anaknya namun saksi tidak mengetahui saudara Nasrullah memiliki perjanjian dengan pihak lain, saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa yakni:

- sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
- sebelah Selatan berbatasan dengan tanah saksi;
- sebelah Barat berbatasan dengan Saudara Nasrullah;
- sebelah Utara berbatasan dengan saudara Nasrullah;

Halaman 28 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum





Menimbang bahwa dari keterangan empat orang saksi tersebut bersesuaian dengan bukti Para Penggugat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-16, Majelis Hakim berpendirian bahwa alm. Nasrullah telah menikah dengan perempuan bernama Suhaimi Syam dan memiliki anak sebanyak 3 (tiga) orang yang bernama Fatri Amin (penggugat I), Fitri Purnama sari (penggugat II), Fadilatul Aulia (penggugat III), bahwa Nasrullah sudah meninggal pada bulan 5 Tahun 2021 dan istrinya juga sudah meninggal setelah 1 (satu) bulan 1 (satu) hari setelah saudara Nasrullah meninggal tepatnya di bulan Juni dan semasa hidupnya Nasrullah memiliki Tanah di Jalan Rangau Km-6 Desa Pematang Duku Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis sebanyak 4 (empat) persil milik Alm. Nasrullah tersebut akan dibangun perumahan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan sebelum dilakukan pengerjaan pembangunan perumahan tersebut, Tanah ke 4 (empat) persil milik dari Alm. Nasrullah diterbitkan Sertifikat Hak Milik ke atas nama Tergugat I dan Tergugat II. Hal ini dilakukan berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012, namun setelah alm. Nasrullah menyerahkan tanah miliknya sebanyak 4 (empat) persil tersebut dan dibaliknama ke atas nama Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan prestasinya untuk mengerjakan pembangunan perumahan sebagaimana yang telah diperjanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas Majelis berpendapat bahwa Para Penggugat telah dapat membuktikan bahwa antara Nasrullah dan dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan kesepakatan untuk pengerjaan perumahan sebagaimana Akta Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012 (bukti P-14), sehingga Majelis Hakim berpendirian memang telah terjadi kesepakatan antara Nasrullah dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, kedua belah pihak tersebut saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian;

Menimbang bahwa ternyata setelah dua belah pihak bertandatangan dalam Akta Perjanjian Kerjasama tersebut dan pihak Nasrullah (pihak pertama) telah menyerahkan kewajibannya yang dalam hal ini menyerahkan tanah seluas 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) yang terletak di jalan Rangau KM 06 RT 01 RW 10 Kelurahan Pematang Pudu Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis, dan selanjutnya untuk memenuhi syarat sebagaimana dalam isi perjanjian tersebut dibaliknama dalam sertifikat ke atasnama Tergugat I (Yetty), dan ternyata didalam menjalankan usahanya tersebut di atas, terdapat kendala dimana Tergugat I dan Tergugat II tidak ada melakukan pengerjaan pembangunan perumahan diatas persil milik Alm. Nasrullah dan



bahkan sampai gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Dumai padahal Para Penggugat selaku anak alm Nasrullah, telah dengan berbagai dalih dalam positanya telah dengan berbagai cara untuk dapat diselesaikan secara kekeluargaan namun Tergugat I dan Tergugat II tidak ada itikad baik serta tidak ada komunikasi lagi dengan alm. Nasrullah maupun Para Penggugat dan telah melampaui jangka waktu yang telah disepakati, maka sesuai dengan kesepakatan yang telah tertuang dalam perjanjian kerjasama pada Pasal 9, Tergugat I dan Tergugat II harus menyerahkan kembali Sertifikat kepada Alm. Nasrullah melalui Para Penggugat dan beritikad baik mengurus balik nama sertifikat tersebut kepada atas nama Para Penggugat, karena itu merupakan kewajiban dan tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II atas perjanjian tersebut dengan demikian Majelis Hakim berpendirian bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah ingkar janji Wanprestasi, maka gugatan para Penggugat dapat dikabulkan, dan selanjutnya Majelis Hakim akan membuktikan petitum-petitum dari gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 yang memohon agar Majelis menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat, Majelis berpendapat bahwa selama proses persidangan dalam perkara *a quo* tidak diletakkan sita jaminan, oleh karenanya petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 3, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa apabila kita mencermati ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, para pihak dalam suatu perjanjian diberikan suatu kebebasan berkontrak untuk menentukan hal-hal atau klausul apa yang hendak diperjanjikan dalam perjanjian tersebut, termasuk untuk menentukan berapa kesepakatan pembagian hasil atau keuntungan dalam suatu perjanjian. Namun demikian, perjanjian tersebut tetap harus dibuat dan dilaksanakan dengan itikad baik serta mengindahkan kepatutan, kebiasaan dan Undang-Undang (Vide: Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 KUH Perdata);

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan Para Penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Perjanjaan Kerjasama antara Nasrullah dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dibuat yang isi kontrak tersebut mengenai hal-hal atau klausul apa yang hendak diperjanjikan dalam perjanjian termasuk pembagian keuntungan atau hasil dan kedua belah pihak baik pihak pertama dan pihak kedua bertandatangan dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ratnawati, SH, M.Kn, yang beralamat di Jalan Jend. Sudirman No.241 Samping Bank



BCA Duri, Kecamatan Mandau, Kabupaten Bengkalis (Turut Tergugat II) dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Penggugat dengan Tergugat I, Terguguat II dan Tergugat III, mempunyai hubungan hukum dalam Pekerjaan pembangunan perumahan yang terletak di Jalan Rangau KM.6 Kelurahan Pematang Pudu Kecamatan mandau Kabupaten Bengkalis, sehingga Perjanjian Kerjasama No.13 Tanggal 15 April 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II tersebut adalah sah dan mengikat secara hukum dan oleh Karenna nya petitum angka 3 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan apakah para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi atas perjanjian kerjasama tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *cidera janji atau wanprestasi* apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhi prestasi atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan (vide Pasal 1234 KUHPerdato);

Menimbang, bahwa kualifikasi tidak terpenuhinya suatu prestasi (*wanprestasi*) dapat disebabkan oleh karena:

- tidak dipenuhinya prestasi;
- tidak sempurnanya prestasi tersebut dipenuhi;
- terlambatnya memenuhi prestasi (vide Pasal 1234 KUHPerdato);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim sebuah perikatan satu sama lain mengandung hak dan kewajiban, dalam hal ini kewajiban Penggugat merupakan hak bagi Tergugat, sedangkan kewajiban Tergugat merupakan hak bagi Para Penggugat dan menurut hukum sebuah perikatan mengikat pihak-pihak yang terkait didalam perjanjian *in casu* bukti surat tertanda P-14 tersebut, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya maka terjadilah *perbuatan cidera janji atau wanprestasi*;

Menimbang, bahwa akta Perjanjian Kerjasama No.13 Tanggal 15 April 2012 tersebut (bukti surat P-14) yang ditandatangani oleh Tergugat I (Yetty) dan Tergugat II (selaku Direktur sekaligus sebagai komisharis PT. Haris Sukses Andalas) selaku pihak kedua dan Nasrullah (orang tua Para Penggugat) selaku pihak kesatu;

Menimbang, bahwa dalam Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, dalam Pasal 1 angka 5 menyatakan Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar. Dalam Pasal 98 ayat (1) yang menyatakan bahwa Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan, dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II berwenang dalam bertindak mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan, termasuk membuat Perjanjian Kerjasama tersebut;

Menimbang, bahwa proyek kerjasama sebagaimana bukti surat P-14 berupa Akta Perjanjian Kerjasama NO.13 Tanggal 15 April 2012, atas pekerjaan Pembangunan perumahan bertempat di Jalan Rangau KM.6 Kelurahan Pematang Pudu Kecamatan mandau Kabupaten Bengkalis, yang bersesuaian keterangan saksi Jukrosby Siburian dan saksi Afrizal yang menerangkan bahwa saksi-saksi membenarkan bahwa antara Nasrullah dengan Tergugat I, Tergugat, II dan Tergugat III (PT. Haris Sukses Andalas) telah melakukan perjanjian Tanggal 15 April 2012, atas pekerjaan pembangunan perumahan dan pihak kesatu (Nasrullah/orang tua para Penggugat) menyerahkan kewajibannya berupa tanah yang terletak di Jalan Rangau KM.6 Kelurahan Pematang Pudu Kecamatan mandau Kabupaten Bengkalis yang kemudian tanah tersebut telah dibaliknama kepada Tergugat I akan tetapi sampai dengan batas waktu yang diperjanjikan pihak pengembang (Tergugat I dan Tergugat II selaku direktur PT. Haris Sukses Andalas)/pihak kedua tidak juga melaksanakan pembangunan perumahan tersebut sampai dengan diajukannya gugatan ke pengadilan, maka Majelis menilai bahwa Tergugat I dan Tergugat II selaku direktur PT. Haris Sukses Andalas) harus bertanggung jawab atas kelalaiannya yang merugikan pihak kedua alm. Nasrullah (Para Penggugat, sebagaimana dalam Surat Perjanjian Kerjasama pasal 4.a sebesar 20% dari jumlah perumahan terbangun;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat memenuhi prestasinya/melaksanakan kewajibannya, sehingga dilakukan teguran oleh Para Penggugat, dimana Para Penggugat selaku anak dari Alm. Nasrullah telah berusaha mendatangi pihak kedua untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan cara berusaha mencari keberadaan Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi tidak pernah bertemu dan tidak bisa berkomunikasi yang baik lagi;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat, Penggugat dapat membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, sehingga petitum angka 3 dapat dikabulkan;

Halaman 32 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum



Menimbang, bahwa proyek kerjasama sebagaimana bukti surat P-14 Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012, Pasal 1 menyatakan bahwa kerjasama ini dimulai dan karenanya telah mengikat para pihak sejak saat penandatanganan akta ini dan akan berakhir sampai proyek tersebut selesai dibangun dan untuk melaksanakan pembangunan fisik proyek, lama waktu pengerjaan oleh Pihak Kedua dilakukan dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan terhitung setelah sertifikat dan surat izin membangun (IMB) keluar atas nama Pihak Kedua dan apabila batas waktu yang ditentukan diatas telah berakhir dan pengerjaan proyek belum selesai oleh pihak kedua, maka oleh pihak pertama diberi tenggang waktu 1 (satu) tahun terhitung dari tanggal jatuh tempo;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi Para Penggugat yaitu saksi Afrizal dan saksi Jukrosby Siburian yang sama-sama menerangkan bahwa saksi kenal dengan Nasrullah beserta semua Anak-Anak Alm Nasrullah yaitu Para Penguat berjumlah 3 (tiga) orang dan alm. Nasrullah memiliki tanah dengan seluas 4 Hektar dan Tanah yang seluas 2 (dua) Hektar dalam 1 (satu) Hamparan seluas 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) yang terletak di jalan Rangau KM 06 RT 01 RW 10 Kelurahan Pematang Pudu Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis, dan selanjutnya untuk memenuhi syarat sebagaimana dalam isi perjanjian tersebut dibaliknama dalam sertifikat ke atasnama Tergugat I (Yetty) dan saksi ukrosby Siburian pernah melihat surat perjanjian Pembuatan perumahan pada tanggal 15 April 2012 Nomor 13 yang isinya Bagi Hasil untuk pihak kedua 80% untuk pengembang 20% untuk pihak Pertama saudara Nasrullah, beserta lamanya / jangka waktu pengerjaan pembangunan perumahan tersebut selama 24 (dua puluh empat) Bulan dan jika tidak terealisasi maka di beri perpanjangan selama 1 (satu) Tahun akan tetapi pembangunan dan apabila isi perjanjian tersebut tidak dilaksanakan / tidak terealisasi maka pihak kedua dalam hal ini Para Tergugat akan mengembalikan tanah tersebut kepada alm. Nasrullah (para Penggugat), namun sampai sekarang tanah tersebut belum dibaliknama keatas nama para Penggugat selaku anak dari alm. Nasrullah;

Menimbang, bahwa ternyata Para Tergugat tidak dapat memenuhi prestasinya/melaksanakan kewajibannya, sehingga Para Penggugat yang merupakan anak dari Nasrullah, telah berusaha mencari keberadaan Para Tergugat namun tidak berhasil dan tidak bisa komunikasi yang baik dan sampai





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang tidak ada penyelesaian sehingga dipandang Tergugat I dan Tergugat II telah beritik buruk;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat, Para Penggugat dapat membuktikan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, sehingga petitum angka 4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 5, oleh karena Para Penggugat telah dengan berbagai cara untuk dapat diselesaikan perkara aquo.namun Para Penggugat tidak dapat bertemu dengan Para Tergugat dan Para Tergugat tidak ada itikad baik serta tidak ada komunikasi lagi dengan alm. Nasrullah maupun ahli warisnya, maka sesuai dengan kesepakatan yang telah tertuang dalam perjanjian kerjasama pada pasal 9, Tergugat I dan Tergugat II harus menyerahkan kembali Sertifikat kepada Alm. Nasrullah melalui para Penggugat dan beritikad baik mengurus balik nama sertifikat tersebut kepada atas nama Para Penggugat, karena itu merupakan kewajiban dan tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II atas perjanjian tersebut, sehingga dengan tidak ada itikad baik demikian Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan perkara aquo maka petitum angka (5) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat dinyatakan telah wanprestasi Tergugat dihukum untuk membayar kepada Para Penggugat dengan berpijak pada isi perjanjian yang mereka buat yaitu berdasarkan Pasal 9 point ke 3 (tiga) dalam Akta Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012 yang menyatakan, "Apabila pada saat kerjasama sedang berjalan, Pihak Kedua tidak sanggup melanjutkan pengerjaan pembangunan maka Pihak Kedua bertanggungjawab dan berjanji akan mengurus balik nama kembali sertifikat tersebut ke atas nama Pihak Pertama", menurut Majelis petitum angka (6) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa didalam isi Akta Perjanjian kerjasama No.13 Tanggal 15 April 2012 tersebut, disebutkan hak dan kewajiban para pihak, kewajiban Tergugat memberikan hasil 20% dari jumlah perumahan terbangun berdasarkan Pasal 4. a Akta Perjanjian Kerjasama No.13 tanggal 15 April 2012, Namun faktanya, pembangunan perumahan tersebut tidak dikerjakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, atas kerugian tersebut, maka 20% hak untuk Alm. Nasrullah dapat digantikan dengan biaya sewa tanah dari tahun 2015 sampai tahun 2021 yaitu Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) pertahun X 6 Tahun berjumlah sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah),

Halaman 34 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum

#### Disclaimer

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



sebagai pengganti hak 20% Alm. Nasrullah yang diserahkan kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/ KUH Perdata yang telah memberikan pengaturan sebagai berikut:

“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.”;

Menimbang, bahwa apabila kita mencermati ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, para pihak dalam suatu perjanjian diberikan suatu kebebasan berkontrak untuk menentukan hal-hal atau klausul apa yang hendak diperjanjikan dalam perjanjian tersebut, termasuk untuk menentukan berapa kesepakatan pembagian hasil atau keuntungan dalam suatu perjanjian. Namun demikian, perjanjian tersebut tetap harus dibuat dan dilaksanakan dengan itikad baik serta mengindahkan kepatutan, kebiasaan dan Undang-Undang (Vide: Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 KUH Perdata),

Menimbang bahwa oleh karena Para Tergugat tidak dapat memenuhi prestasinya, sehingga berdasar pada ketentuan Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka Para Penggugat berhak mendapat penggantian biaya dalam hal ini, diperhitungkan dengan biaya sewa tanah dari keluruhan luas tanah yang diperjanjikan dengan biaya sewa tanah yang dihitung sejak tahun 2015 sampai tahun 2021 yaitu Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) pertahun X 6 Tahun berjumlah sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), menurut Majelis beralasan hukum untuk dikabulkan, dengan demikian petitum angka (7) dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan wanprestasi, maka Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk bertanggung jawab mengembalikan dan membayar segala kerugian materil yang timbul terhadap pihak lain akibat perbuatan Wanprestasi dan itikad buruk Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan pasal 11 dalam Akta Perjanjian kerjasama No.13 Tanggal 15 April 2012, dengan demikian petitum angka 8 dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa dengan tidak selesainya pengerjaan oleh Tergugat I dan Tergugat II (wanprestasi) serta tidak ada komunikasi yang baik lagi dengan para Penggugat, maka sesuai dengan kesepakatan yang telah tertuang dalam perjanjian kerjasama pada Pasal 9, Tergugat I dan Tergugat II harus menyerahkan kembali Sertifikat kepada Alm. Nasrullah melalui Para Penggugat dan beritikad baik mengurus balik nama sertifikat tersebut kepada atas nama



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat dan menghukum kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membantu Para Penggugat dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1668 atas nama Yetti (Tergugat I) kepada Para Penggugat menurut Majelis patut dikabulkan dan oleh karenanya terhadap petitum angka 9 sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka (10) agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000 (*dua Juta Rupiah*) setiap hari apabila lalai memenuhi putusan ini terhitung sejak adanya *aanmaing*, menurut Majelis karena telah ada ganti rugi yang dikabulkan maka tuntutan semacam itu harus ditolak (vide pasal 606a Rv);

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat ke 11 (dua belas) yang meminta agar Majelis menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet (perlawanan), banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*), Majelis berpendapat petitum ini tidaklah dapat dikabulkan karena syarat-syarat untuk dapat dipenuhinya adanya suatu putusan serta merta dalam perkara ini tidaklah terpenuhi sehingga dengan demikian petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa ternyata berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, ternyata gugatan Para Penggugat dalam perkara ini dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya, sehingga petitum angka 1 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian berarti Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana dalam amar putusan, dengan demikian petitum angka 12 dapat dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 1338 jo. Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Pasal-pasal dalam RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### M E N G A D I L I

Dalam Propisi;

- Menolak tuntutan propisi Para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum AKTA PERJANJIAN KERJASAMA No.13 Tanggal 15 April 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang merugikan Para Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah suatu perbuatan wanprestasi atas AKTA PERJANJIAN KERJASAMA NO.13 Tanggal 15 April 2012;
5. Menyatakan Tergugat I dan II sebagai Pihak yang beritikad buruk;
6. Menyatakan perbuatan Para Tergugat sebagai perbuatan yang tidak jujur dan beritikad buruk;
7. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.1668 atas nama Yetti Surat Ukur tanggal 19 Juni 2013 No.250/Pematang Pudu/2013 luas 20.000 M<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bengkalis tanggal 20 Juni 2013 kepada Para Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat membayar uang yaitu Rp. 30.000.000 X 6 = Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) sebagai pengganti hak 20% Alm. Nasrullah yang diserahkan kepada Para Penggugat sekaligus dan seketika;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk bertanggung jawab mengembalikan dan membayar segala kerugian materil yang timbul terhadap pihak lain akibat perbuatan Wanprestasi dan itikad buruk Tergugat berdasarkan pasal 11 dalam Akta Perjanjian kerjasama No.13 Tanggal 15 April 2012;
10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk membantu Para Penggugat dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1668 atas nama Yetti (Tergugat I) kepada Para Penggugat;
11. Menolak gugatan Para Pengugat selain dan selebihnya;
12. Menghukum Tergugat I dan Terguguat II untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp. 17.688.000,00;- (tujuh belas juta enam ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dumai, pada hari Kamis tanggal 8 September 2020, oleh kami, Abdul Wahab, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hamdan Saripudin, S.H. dan Dr. Edy Siong, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Dumai Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum tanggal 17 Januari 2022, putusan tersebut pada

Halaman 37 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Dum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari Rabu tanggal 5 Oktober 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Fransiska Manurung, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh pihak para Tergugat dan para Tutut Tergugat maupun Kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hamdan Saripudin, S.H.

Abdul Wahab, S.H., M.H..

Dr. Edy Siong, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Fransiska Manurung

## Perincian biaya :

|                        |   |     |                |
|------------------------|---|-----|----------------|
| 1. Materai .....       | : | Rp. | 10.000,00;     |
| 2. Redaksi .....       | : | Rp. | 10.000,00;     |
| 3. Proses .....        | : | Rp. | 50.000,00;     |
| 4. PNBP .....          | : | Rp. | 90.000,00;     |
| 5. Panggilan .....     | : | Rp. | 16.356.000,00; |
| 6. Pemberitahuan ..... | : | Rp. | 1.122.000,00;  |
| Jumlah .....           | : | Rp. | 17.688.000,00; |

((tujuh belas juta enam ratus delapan puluh delapan ribu rupiah))