



**PUTUSAN**  
**Nomor 235 PK/PDT/2015**

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

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

**SYOFYAN, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Senapelan Nomor 29 RT 02/RW 05, Kelurahan Kampung Bandar, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Aksar Bone, S.H., M.H., Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat/ Penasehat Hukum H. Aksar Bone, S.H., M.H., & Rekan, beralamat di Jalan Bunga Kertas Nomor 28 Sukajadi, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2014;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding;

m e l a w a n :

**Dra. WATY HANSEN**, bertempat tinggal di Jalan S.M. Amin/Ring Road Nomor 89 RT 01/RW 04, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Simanullang, S.H., Advokat dan Penasehat Hukum, beralamat di Jalan T. Tambusai Super Blok Kuda 8 Nomor 74 C Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2015;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/Pdt/2012 tanggal 17 April 2013 yang telah berkekuatan

Hal. 1 dari 34 Hal. Put. Nomor 235 PK/Pdt/2015



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

- 1 Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang letak dan ukurannya berdasarkan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 8791 seluas lebih kurang 2.668 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 05191/2006 tertanggal 9 Mei 2006 yang terletak di Jalan S.M. Amin/Ring Road Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru, dan atas dasar sertifikat hak milik tersebut Penggugat melakukan tindakan hukum sebagaimana Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08, tanggal 4 Juli 2007, di hadapan Hendrik Priyanto, S.H., Notaris di Pekanbaru;
- 2 Bahwa sebelumnya Penggugat Dra. Waty Hansen telah memberitahukan kepada Tergugat bila Sertifikat Hak Milik Nomor 8791 atas namanya pada saat ini sedang menjadi jaminan kredit Penggugat pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru sebagaimana tercantum pada halaman 2 alinea 2 Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 8 tanggal 4 Juli 2007 dan oleh Tergugat tidak mengajukan keberatan;
- 3 Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 8791 atas nama Penggugat telah diperlihatkan aslinya kepada Notaris Hendrik Priyanto, S.H., (Notaris Rekanan BNI Cabang Pekanbaru) dan Tergugat pada saat penandatanganan Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007;
- 4 Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 8791 atas nama Dra. Waty Hansen (Penggugat) masih dalam jaminan kredit di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Sentra Kredit Kecil Pekanbaru, namun pihak BNI pada prinsipnya menyetujui rencana Penggugat yang bekerjasama dengan pihak investor untuk membangun rumah toko (ruko) di atas tanah jaminan berikut pemecahan sertifikatnya sesuai surat pihak Bank BNI tertanggal 8 Agustus 2007 menjawab permohonan Penggugat dimaksud;
- 5 Bahwa dengan Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor tanggal 4 Juli 2007 antara Dra. Waty Hansen (Penggugat) sebagai Pihak Pertama dengan Syofyan, S.E., (Tergugat) sebagai Pihak Kedua tersebut yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sebagaimana diatur dan dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara, telah disepakati bangunan rumah toko (ruko) yang akan dibangun oleh Tergugat keseluruhannya berjumlah 14 (empat belas) pintu ruko bertingkat 2½ dua setengah



berlantai 3½ (tiga setengah) dengan pembagian masing-masing sesuai Pasal 07 Ayat (1) sebagai berikut:

- a Untuk Pihak Pertama (Penggugat) selaku pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8791 berhak dan ditetapkan memperoleh 7 (tujuh) pintu dari bangunan rumah toko (ruko) yang dibangun yaitu ruko pintu nomor 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 dihitung dari Jalan Konsolidasi (sebelah Utara) bangunan ruko tersebut;
  - b Untuk Pihak Kedua (Tergugat) selaku kontraktor dengan imbalan bagi bangun tersebut ditetapkan berhak memperoleh 7 (tujuh) pintu dari bangunan ruko yang dibangun yaitu ruko pintu nomor 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 dihitung dari arah Jalan Konsolidasi (sebelah Utara) bangunan ruko tersebut, setelah selesai prestasinya membangun ruko dimaksud sesuai dengan syarat-syarat Perjanjian Izin Pelaksanaan dan Izin Mendirikan Bangunan;
- 6 Bahwa untuk memenuhi kewajiban hukumnya membangun 14 (empat belas) pintu ruko yang dibangun oleh Tergugat berdasarkan pengikatan dirinya yang tertuang dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007, maka Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat di depan Notaris Hendrik Priyanto, S.H., dimana Penggugat membuat perjanjian dan juga disaksikan oleh karyawan Notaris di kantor Notaris tersebut tentang keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 8821 a.n. Pendek Wijaya yang berukuran 31 m X 5 m yang bersepadan dengan tanah Penggugat, oleh karena belum dibalik nama atas nama Penggugat maka tidak dapat dimasukkan dalam Akta Perjanjian, namun Dra. Waty Hansen (Penggugat) telah menyatakan kepada Syofyan, S.E., (Tergugat) akan menyelesaikan dengan ahli waris Pendek Wijaya. Lagi pula letak persil tanah tersebut berada pada 7 (tujuh) pintu ruko yang menjadi milik/hak Penggugat sehingga tidak akan mengganggu/mengurangi bagian yang akan menjadi hak/milik Tergugat;
- 7 Bahwa berdasarkan kwitansi tanggal 2 Juli 2008, Dra. Waty Hansen (Penggugat) telah mengganti rugi persil tanah dengan ukuran panjang 11 m dan lebar 5 m (159 m<sup>2</sup>) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8821 a.n. Pendek Wijaya kepada para ahli warisnya sebesar Rp100.000.000,00



(seratus juta rupiah), pembayaran dengan Cek BNI Nomor CG 021103 tertanggal 2 Juli 2008;

- 8 Bahwa dengan demikian luas tanah Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8791 a.n. Dra. Waty Hansen (Penggugat) dan ditambah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 8821 a.n. Pendek Wijaya yang secara hukum telah menjadi milik. Penggugat, dapat untuk membangun 14 (empat belas) pintu ruko sesuai dengan Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007 dan Izin Pelaksanaan serta Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota Pekanbaru;
- 9 Bahwa berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan mengatur ketentuan dan ketetapan berdasarkan undang-undang tentang pendirian bangunan dengan ukuran yang telah ditentukan, yang diterbitkan Wali Kota Pekanbaru Nomor 703/IMB/DTK/2008 tanggal 1 Agustus 2008 serta Surat Izin Pelaksanaan dari Kepala Dinas Tata Kota Pekanbaru Nomor 707/IP-DTK/2008 tanggal 12 Agustus 2008, rumah toko (ruko) yang dibangun semuanya berjumlah 15 (lima belas) pintu, sedangkan yang diperjanjikan dalam Perjanjian Bagi Bangun hanyalah (empat belas) pintu saja, sementara 1 (satu) pintu ruko yang letaknya paling sudut (pinggir) dari arah Jalan Konsolidasi atau sebelah Utara dari bangunan dimaksud tidak termasuk yang diperjanjikan. Letak dan ukuran bangunan secara detail sebagaimana pada gambar pembangunan ruko yang dibuat dan disetujui oleh Kepala Dinas Tata Kota Kota Pekanbaru;
- 10 Bahwa 1 (satu) pintu bangunan ruko sebagaimana dimaksud pada poin 6 di atas, oleh Penggugat diserahkan pembangunannya/ pengerjaannya juga kepada Tergugat dengan ukuran dan spesifikasi sama dengan 14 (empat belas) pintu bangunan ruko lainnya dengan ketentuan segala biaya untuk pembangunan tersebut ditanggung oleh Penggugat untuk itu Penggugat dan Tergugat telah sepakat secara tersendiri biayanya sebesar Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta). Kesepakatan mana dilakukan secara lisan karena didasarkan pada rasa percaya sebagai rekan pebisnis;



11 Bahwa menurut Perjanjian Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007 tersebut pada Pasal 05 huruf A Angka 2 tentang Ukuran Ruko yang secara lengkap berbunyi:

- a Lantai I : 17 m x 5 m (tujuh belas meter kali lima meter);
- b Lantai II : 20 m x 5 m (dua puluh meter kali lima meter);
- c Lantai III : 10 m x 5 m (sepuluh meter kali lima meter);

12 Bahwa berdasarkan data pengukuran yang dilakukan oleh Kepala Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tanggal 14 Juli 2009 terhadap 14 (empat belas) pintu bangunan ruko yang diperjanjikan sesuai Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007 ditambah 1 (satu) pintu bangunan ruko milik Penggugat yang tidak termasuk dalam perjanjian dirnaksud berdasarkan Izin Pelaksanaan Nomor 707/IP-DTK/2008 tanggal 12 Agustus 2008 Izin Mendirikan Bangunan Nomor 703/IMB/DTK/2008 tanggal 1 Agustus 2008 yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota Pekanbaru, maka 7 (tujuh) pintu dari bangunan ruko yang menjadi bagian/hak/milik Penggugat (Dra. Waty Hansen) dibitung dari arah Jalan Konsolidasi atau sebelah Utara bangunan ruko tersebut yaitu pintu ruko nomor yang letak pada bangunan ruko tersebut berada pada posisi pintu Nomor 2 sampai dengan pintu ruko Nomor 7 letaknya pada posisi pintu Nomor 8, kesemuanya baik ukuran lebar bangunan bagian depan maupun bagian belakangnya kurang dari 5 m, berturut-turut dapat disebutkan sebagai berikut : lebar depan 4.94 m dan lebar belakang 4.93 m, 4.93 m- 4.95 m, 4.96 m-4.95 m, 4.93 m - 4.95 m, 4.96 m - 4.90 m, 4.92 m - 4.90 m dan 4.96 m - 5.00 m, sementara untuk 7 (tujuh) pintu bangunan ruko yang akan menjadi bagian/hak/milik Tergugat (Syofyan, S.E.) dihitung dari pintu Nomor 8 terletak pada posisi pintu ruko Nomor 9 sampai dengan pintu ruko Nomor 14 dan letaknya pada posisi ruko Nomor 15, keseluruhannya berukuran lebar 5 m baik bagian pintu depan ruko maupun bagian belakang ruko, Bahkan lebar pintu ruko Nomor 14 bagian/hak/milik dari Tergugat yang letaknya pada posisi pintu ruko Nomor 15 adalah lebih dari 5 m yaitu lebar depan 5.10 m dan lebar belakang 5.12 m. Sementara sisa tanah pada sisi ruko

Hal. 5 dari 34 Hal. Put. Nomor 235 PK/Pdt/2015

**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)



Nomor 15 yang akan menjadi milik/hak Sopyan, S.E., masih ada kelebihan bagian depan 30 cm dan bagian belakang 65 cm dengan tujuan nyata-nyata menguntungkan diri Tergugat;

13 Bahwa dari fakta ukuran lebar setiap pintu ruko baik pada bagian depan maupun bagian belakang sebagaimana disebutkan pada poin 12 di atas, tentunya Penggugat sangat keberatan demi hukum oleh karena jelas dan nyata tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku seperti IMB dan Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007 dan dari kondisi ruko yang menjadi milik/hak Penggugat sangat merugikan pihak Penggugat dalam penjualan karena jelas volume dari ruko dimaksud tentunya berkurang, sehingga Penggugat keberatan menandatangani gambar dan ukuran ruko tersebut yang mana akan dijadikan dasar pemecahan sertifikat;

14 Bahwa walaupun tindakan Tergugat yang secara hukum jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007 dan IMB serta secara hukum merugikan hak-hak Penggugat (Dra. Waty Hansen) sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007 dan IMB tersebut, namun Penggugat masih beriktikad baik untuk membuka solusi perdamaian dengan jalan menukar beberapa pintu ruko yang ukurannya kurang dari 5 m yang sebelumnya menjadi bagian/hak/milik Penggugat dengan beberapa pintu ruko yang berukuran lebar 5 m yang menjadi bagian/hak/milik Tergugat dan sebaliknya, namun Tergugat (Syofyan, S.E) tidak bersedia menerimanya dan menganggap kekurangan pada setiap pintu ruko yang menjadi milik/hak Penggugat adalah kesalahan pada Penggugat sendiri. Oleh karena tidak ada kesepakatan maka Tergugat sampai saat gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Pekanbaru sudah tidak menyelesaikan pengerjaan ruko tersebut, sebaliknya Tergugat bahkan menempuh jalan tidak terpuji dengan melaporkan Penggugat ke Pol tabes Pekanbaru dengan tuduhan penipuan;

15 Bahwa dengan pengurangan ukuran lebar 7 (tujuh) pintu rumah toko (ruko) yang menjadi bagian/hak/milik Penggugat yang rata-rata kurang dari 5 m sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007 dan IMB Nomor 703/IMB/DTK/2008



tanggal 1 Agustus 2008 yang dilakukan oleh Tergugat (Syofyan, S.E.) terhadap Penggugat (Dra. Waty Hansen), maka secara hukum dapat dikategorikan sebagai tindakan ingkar janji (*wanprestasi*);

16. Bahwa oleh karena sampai saat ini pembangunan 7 (tujuh) pintu ruko yang menjadi bagian/hak/milik Penggugat belum juga selesai dikerjakan oleh Tergugat dan tidak adanya penyelesaian dengan jalan musyawarah sebagaimana diamanatkan dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007, maka atas keterlambatan Tergugat tersebut wajib dikenakan denda keterlambatan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per unit/pintu ruko per hari terhitung sejak tanggal 13 Agustus 2009 sampai adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
17. Bahwa oleh karena Tergugat dengan sengaja mengurangi kewajibannya yang seharusnya merupakan prestasi yang telah diperjanjikan yaitu ukuran lebar 7 (tujuh) pintu ruko yang semula menjadi bagian/hak/milik Penggugat dan sampai saat ini pun prestasi tersebut belum tercapai/selesai, maka beralasan hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru memerintahkan kepada Tergugat untuk segera menyelesaikan pembangunan 14 unit ruko tersebut dengan spesifikasi dan ukuran sesuai dengan Surat Izin Pelaksanaan Nomor 707/IP-DTK/2008 tanggal 12 Agustus 2008 dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 703/IMB/DTK/2008 tanggal 1 Agustus 2008 yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota Pekanbaru serta melaksanakan seluruh kewajibannya yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007;
18. Bahwa oleh karena surat perjanjian tertanggal 4 Juli 2007 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berharga menurut hukum dan Penggugat dengan beriktikad baik telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati bersama, sedangkan Tergugat hanya baru melaksanakan sebagian dari kewajibannya sesuai perjanjian, maka menurut hukum Tergugat dapat diperintahkan oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk menyelesaikan pembangunan 7 (tujuh) pintu ruko yang menjadi bagian/hak/milik Penggugat dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
19. Bahwa dengan adanya perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat, sebagaimana disebutkan dalam poin 12

Hal. 7 dari 34 Hal. Put. Nomor 235 PK/Pdt/2015



(dua belas), maka adalah jelas akibat dari perbuatan Tergugat tersebut mengakibatkan Penggugat telah mengalami kerugian, yaitu tertundanya Penggugat dalam melakukan transaksi jual beli terhadap ruko-ruko yang dimaksud, karena Penggugat sangat membutuhkan dana untuk pengembangan usahanya serta harus melunasi pinjaman pada Bank Negara Indonesia Cabang Pekanbaru, disamping nama baik dan reputasi Penggugat di mata rekanan dalam dunia bisnis tercoreng, oleh karena itu kerugian-kerugian yang diderita oleh Penggugat, baik kerugian materil maupun kerugian moril secara hukum haruslah menjadi tanggungan atau diganti oleh Tergugat kepada Pengugat seluruhnya secara seketika dan tunai;

Adapun kerugian-kerugian yang dialami oleh Penggugat yang menjadi tanggungan Tergugat adalah sebagai berikut:

1 Kerugian Materiil;

Bahwa oleh karena sampai saat ini ruko-ruko tersebut belum juga selesai dan Tergugat terkesan sengaja untuk tidak menyelesaikan, maka Penggugat tidak dapat memanfaatkan ruko-ruko tersebut dan selebihnya Penggugat juga tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya tersebut. Oleh karena itu sudah jelas dan nyata Penggugat sangat dirugikan secara materil sebesar Rp3.758.750.000,00 (tiga miliar tujuh ratus lima puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan/atau biaya yang telah dikeluarkan Penggugat dalam menghadapi dan pengurusan perkara aquo sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

2 Kerugian : Immateriil

Bahwa dengan adanya permasalahan yang dialami oleh Penggugat yang sebagaimana dikemukakan di atas, telah mengganggu ketenangan Penggugat dan merusak nama baik serta reputasi Penggugat dikalangan rekan dan dunia bisnis, berimbas buruk pada usaha-usaha Penggugat lainnya yang kalau dinilai dengan materi adalah sebesar Rp5.250.000.000,00 (lima miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);

20. Bahwa dengan adanya perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat, maka Tergugat haruslah dibebankan menurut hukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per unit/pintu ruko per hari dari setiap keterlambatan Tergugat memenuhi putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan/atau sampai Tergugat menyelesaikan pembangunan 7 (tujuh) pintu ruko



yang menjadi milik/hak Penggugat dengan penyerahan kunci kepada Penggugat (di luar masuknya aliran listrik);

21. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat, agar tidak sia-sia dan juga Penggugat sangat khawatir akan iktikad baik dari Tergugat dalam memenuhi putusan dalam perkara ini sebagaimana perbuatan Tergugat (Syofyan, S.E.,) yang telah nyata-nyata merugikan Penggugat (Dra. Waty Hansen), maka untuk menjamin hak-hak dari Penggugat serta untuk menjaga keutuhan-keutuhan bangunan ruko tersebut, agar tidak dijual/digadaikan dan/atau dijaminakan serta dialihkan atau dipindahtangankan kepada orang lain, maka Penggugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk dapat meletakkan sita tahan/sita jaminan terhadap objek terpekerja, yaitu: 14 (empat belas) pintu ruko bertingkat dua setengah dan berlantai tiga setengah, dihitung dari arah Jalan Konsolidasi atau sebelah Utara dari bangunan ruko yaitu mulai dari pintu ruko Nomor 1 yang letak pada bangunan tersebut pada urutan pintu Nomor 2 sampai dengan pintu ruko Nomor 14 yang letaknya pada urutan pintu Nomor 15 pada bangunan dimaksud yang beralamat di Jalan Ring Road/S.M. Amin Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru;
22. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah sangat beralasan hukum dan didukung dengan bukti-bukti yang cukup dan sempurna, yaitu: Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tertanggal 4 Juli 2007 yang dibuat atas perintah undang-undang oleh Notaris/PPAT Hendrik Priyono, S.H., di Pekanbaru, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang kuat, dimana Penggugat juga dengan beriktikad baik telah melaksanakan isi perjanjian tersebut, oleh karena itu beralasan hukum Penggugat memohon agar putusan Pengadilan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum banding, kasasi atau *verzet*;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007, yang dibuat di hadapan Hendrik Priyanto, S.H., Notaris/PPAT di Pekanbaru selaku pejabat yang membuat akta otentik berdasarkan perintah Undang-Undang

Hal. 9 dari 34 Hal. Put. Nomor 235 PK/Pdt/2015



Nomor 40 Tahun 2007 serta ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berharga menurut Hukum;

3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk menyelesaikan pembangunan ruko bertingkat dua setengah dan berlantai tiga setengah yang berjumlah 14 (empat belas) unit/pintu yang terletak di Jalan Ring Road/S.M. Amin Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru dengan spesifikasi dan ukuran berdasarkan ketentuan yang diatur dan ditetapkan dalam Izin Pelaksanaan Nomor 707/IP-DTK/2008 tanggal 12 Agustus 2008 dan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 703/IMB/DTK/2008 tanggal 1 Agustus 2008 serta Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk menyelesaikan pembangunan 14 (empat belas) unit/pintu ruko sesuai dengan ukuran panjang maupun lebar bangunan yang ditentukan sebagaimana disebutkan *diktum 4 petitum* di atas, dalam jangka waktu 60 hari setelah adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dengan penyerahan kunci setiap pintunya kepada Penggugat tanpa syarat apa pun juga (di luar masuknya listrik);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang denda keterlambatan penyelesaian pembangunan 7 (tujuh) unit/pintu ruko yang menjadi hak/milik Penggugat dihitung dari Jalan Konsolidasi (sebelah Utara) bangunan ruko tersebut yaitu pintu ruko Nomor 1 yang terletak pada posisi pintu Nomor 2, dan seterusnya sampai pintu ruko Nomor 7 yang terletak diposisi pintu Nomor 8 sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per pintu per hari sejak tanggal 13 Agustus 2009 sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar denda atau uang ganti rugi yaitu kerugian materiil sebesar Rp3.758.750.000,00 (tiga miliar tujuh ratus lima puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan/atau biaya-biaya yang telah dikeluarkan dalam menghadapi dan pengurusan perkara ini oleh Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan/atau kerugian immateriil sebesar Rp5.250.000.000,00 (lima miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat secara seketika dan tunai;



8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per unit/pintu per hari atas keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
9. Menetapkan seluruh tanah dan bangunan ruko di atasnya menjadi milik/hak Penggugat (Dra. Waty Hansen, Sarjana Akutansi) dalam hal Tergugat (Syofyan, S.E.) tidak memenuhi putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap terkait ganti rugi, denda dan menyelesaikan pembangunan ruko yang menjadi milik/hak Penggugat dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari;
10. Menyatakan sah dan berharga sita tahan atau sita jaminan atas objek perkara adalah sebagai berikut yaitu:
  - 14 (empat belas) pintu bertingkat dua setengah dan berlantai tiga setengah, dihitung dari arah Jalan Konsolidasi yaitu mulai dari pintu ruko nomor 1 yang terletak pada bangunan tersebut yaitu pada urutan pintu nomor 15 pada bangunan dimaksud yang beralamat di Jalan Ring Road/S.M. Amin, Kelurahan Simpang Baru Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru;
11. Menghukum Tergugat untuk menjalankan putusan ini terlebih dahulu/*uit voerbaar bij voeraad*, meskipun Tergugat melakukan upaya hukum banding, kasasi atau *zerzet*;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;  
Akan tetapi, apabila bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru dan/atau Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah disepakati/disetujui untuk bagi bangun rumah toko (ruko) di atas tanah milik Tergugat Rekonvensi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpang Baru/2006, sebagaimana Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tertanggal 4 Juli 2007 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Hendrik Priyanto, S.H., di Pekanbaru, tanah Tergugat Rekonvensi terletak di Jalan Arengka II/Ring Road,



Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, sebanyak 14 (empat belas) unit ruko bertingkat 2,5 (dua setengah) lantai;

2. Bahwa adapun kesepakatan/persetujuan bagi bangun ruko (ruma toko) antara Penggugat Rekonvensi (pembangun) dengan Tergugat Rekonvensi (pemilik tanah) dimaksud, disepakati/disetujui dengan ketentuan;

a Bahwa Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) akan melakukan pembangunan 14 (empat belas) unit Ruko di atas tanah milik Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) sesuai dengan perjanjian dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);

b Bahwa Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) berkewajiban untuk: menyerahkan tanah dimaksud (Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpang Baru/2006) kepada Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) untuk dibangun ruko dalam keadaan kosong, tanpa bangunan, tanpa penghuni, dan dengan jaminan Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama);

- Hak milik Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) sendiri;
- Tidak ada tuntutan dari pihak lain yang akan menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak di atasnya;

• Bebas dari segala macam sitaan dan sengketa;

c Bahwa jika terjadi suatu masalah atau gugatan atas tanah tersebut, maka segala risikonya menjadi tanggung jawab Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama), dan Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) sama sekali dibebaskan dari segala tuntutan dan atau gugatan berupa apapun juga, dan apabila tanah tersebut (Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpang Baru/2006) tidak dapat diselesaikan oleh Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) sehingga Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) tidak dapat melanjutkan pembangunan ruko dimaksud, maka Tergugat Rekonvensi berkewajiban mengembalikan uang yang telah diterima oleh Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) dari Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua), berikut biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) sehubungan dengan rencana pembangunan ruko dimaksud, dengan seketika dan sekaligus lunas;

3 Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tertanggal



4 Juli 2007 Pasal 05 huruf A angka 2, dijelaskan ukuran ruko, adalah:

- a. Lantai I ukuran panjang 17 m x lebar 5 m (tujuh belas meter kali lima meter);
- b. Lantai II ukuran panjang 20 m x lebar 5 m (dua puluh meter kali lima meter);
- c. Lantai III ukuran panjang 10 m x lebar 5 m (sepuluh meter kali lima meter);

4. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tertanggal 4 Juli 2007 Pasal 07 dijelaskan:

1. Pihak Pertama (Tergugat Rekonvensi) berhak atas 7 (tujuh) unit Ruko, yaitu Ruko Pintu Nomor 1 (satu) sampai dengan pintu Nomor 7 (tujuh) yang dihitung dari arah Jalan Konsolidasi, disamping pembagian Ruko tersebut, Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi) akan memberikan uang kompensasi sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) yang akan dibayarkan oleh Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi) kepada Pihak Pertama (Tergugat Rekonvensi);
2. Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi) berhak atas 7 (tujuh) unit Ruko dimaksud, yaitu Ruko pintu Nomor 8 (delapan) sampai dengan Nomor 14 (empat belas), dihitung dari Jalan Konsolidasi;

5. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tertanggal 4 Juli 2007 Pasal 09 telah disepakati antara Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) dengan Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama);

1. Apabila telah selesai pembangunan pondasi ruko, maka Pihak Pertama (Tergugat Rekonvensi) dan Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi) telah saling setuju dan sepakat bahwa Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi) diperbolehkan/berhak untuk melakukan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpang Baru/2006 atas nama Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik dimaksud selesai dipecah di Kantor Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru, maka Pihak Pertama (Tergugat Rekonvensi) dengan ini memberi persetujuan kepada Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi) untuk melakukan peralihan hak (balik nama) sertifikat atas bangunan yang akan menjadi hak bagian Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi), baik atas nama Pihak Kedua (Penggugat

Hal. 13 dari 34 Hal. Put. Nomor 235 PK/Pdt/2015



Rekonvensi) atau orang/pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi) untuk itu;

3. Pihak Pertama (Tergugat Rekonvensi) dengan ini bersedia, berjanji dan mengikatkan diri untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) atas sertifikat hak milik ruko yang menjadi bagian atau hak Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi);
4. Apabila Pihak Pertama (Tergugat Rekonvensi) tidak dapat (berhalangan) hadir untuk menandatangani akta jual beli (AJB) tersebut, baik dengan atau tanpa alasan yang jelas,

maka Pihak Pertama (Tergugat Rekonvensi) dengan ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi) untuk menandatangani akta jual beli (AJB) untuk peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpang Baru/2006 atas nama Tergugat Rekonvensi ke atas nama pembeli atas ruko yang menjadi bagian Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang;

6. Bahwa di samping Perjanjian Bagi Bangun Nomor 8 tertanggal 04 Juli 2007, antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi juga telah disepakati/disetujui secara lisan yaitu Penggugat Rekonvensi akan membangun 1 (satu) unit ruko 2,5 (dua setegah) lantai, lantai I ukuran lebar 5 m x panjang 17 m, lantai II lebar 5 m x panjang 20 m, lantai III lebar 5 m X panjang 10 m di atas tanah Tergugat Rekonvensi di luar Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpang Baru/2006, dengan sistem upah yaitu Tergugat Rekonvensi berkewajiban membayar upah dan bahan bangunan kepada Penggugat Rekonvensi senilai bangunan, yang terletak berdampingan di sebelah Utara bangunan ke 14 unit ruko dimaksud, bangunan 1 (satu) unit dimaksud saat sekarang ini telah selesai dibangun oleh Penggugat Rekonvensi dengan mencapai bobot kesiapan pekerjaan 70 % (tujuh puluh persen);
7. Bahwa berdasarkan fakta hukumnya Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua / Pembangun Ruko) telah melakukan kewajiban hukumnya membayarkan kompensasi uang kepada Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) sebagaimana yang telah diperjanjikan *vide* Pasal 07 Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), dengan dua (2) kali bayar masing-masing Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta) pada saat akan dimulai pekerjaan pembangunan, Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah)



sebagiannya dikompensasi untuk pengurusan dan perpanjangan Izin Mendirikan Bangunan atas ruko dimaksud;

8. Bahwa Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua/Pembangun Ruko) berdasarkan fakta hukumnya telah melakukan kewajiban hukumnya yaitu telah menyelesaikan pembangunan pondasi ruko dan bahkan bangunan ruko dimaksud telah selesai mencapai bobot kesiapan sebesar 70 % (tujuh puluh persen) sebanyak 14 unit ruko ditambah 1 unit ruko sebagaimana Poin Nomor 6 di atas;
9. Bahwa setelah selesai pembangunan pondasi ruko sebanyak 14 unit, Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) telah berusaha menghubungi Tergugat Rekonvensi (Pihak Kedua) agar dilakukan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpang Baru/2006 dan penandatanganan akta jual beli/balik nama dari Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) kepada Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) atas tanah yang merupakan hak bagian Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) di Kantor Notaris/PPAT Hendrik Priyanto, S.H., tetapi Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) selalu beralasan nanti/tunggulah dulu, karena Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) beriktikad baik meskipun Tergugat Rekonvensi belum melakukan pemecahan/balik nama sertifikat hak milik dan atau belum menandatangani Akta Jual Beli Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpang Baru/2006, namun Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) tetap melanjutkan pembangunan ke 15 (lima belas) unit ruko dimaksud hingga saat sekarang telah selesai mencapai bobot pekerjaan 70% (tujuh puluh persen), dan bahkan Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) telah melakukan pelunasan pembayaran biaya pemecahan sertipikat hak milik dimaksud kepada Kantor Notaris/PPAT Hendrik Priyanto, S.H., pada tanggal 25 Desember 2008 sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah), akan tetapi kenyataannya Terguga Rekonvensi dan Notaris/PPAT Hendrik Priyanto, S.H., juga tidak memproses balik nama sertifikat hak milik dimaksud sebagaimana yang telah diperjanjikan hingga saat sekarang;
10. Bahwa pada awal pembuatan fodansi ruko dimaksud dimana batas tanah Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) di sebelah Utara/arah ke Jalan Konsolidasi tidak jelas dan selalu berubah-ubah, sehingga Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) meminta kepada Tergugat Rekonvensi (Pihak

Hal. 15 dari 34 Hal. Put. Nomor 235 PK/Pdt/2015



Pertama) penegasan penunjukkan batas, akan tetapi ternyata Sdr. Agus Solihin selaku sempadan tanah keberatan dan akhirnya Sdr. Agus Solihin memasang pondasi pagar beton, hal demikian membuktikan bahwa tanah Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) dimaksud ada sengketa/ada perkara masalah batas, atas permasalahan tersebut akhirnya menyebabkan tanah Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) lebarnya berkurang, sehingga tidak cukup untuk dibangun ruko sebanyak 15 unit dengan lebar masing-masing 5 Meter;

11. Bahwa berdasarkan Pasal 02 Akta Perjanjian Bagi Bangun dimaksud dimana Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) menjamin tidak ada sengketa/permasalahan atas tanahnya, dan Tergugat Rekonvensi menyatakan akan bersedia menerima segala resiko dan konsekwensi atas adanya sengketa batas dimaksud (termasuk berkurangnya ukuran lebar ruko dari 5 meter), sehingga kekurangan lebar atas bagian ruko Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) sebagaimana yang telah diperjanjikan adalah merupakan resiko dan atau konsekwensi yang harus diterima oleh Tergugat Rekonvensi atas adanya sengketa dengan pihak lain, sehingga sangat dibenarkan menurut hukum bila kekurangan ukuran lebar ruko tidak dibebankan kepada bagian ruko untuk Penggugat Rekonvensi (Pihak Pertama) dengan mengurangi ukuran ruko yang merupakan bagiannya yang telah diperjanjikan dari awal, baik ukuran dan letaknya (posisinya), dan pada waktu mulai pengerjaan pondasi ruko dimaksud Tergugat Rekonvensi dari awal telah mengetahui adanya sengketa batas, dan mengetahui adanya kekurangan lebar dari ukuran lebar ruko yang merupakan bagian Tergugat Rekonvensi;
12. Bahwa berdasarkan fakta hukumnya Penggugat Rekonvensi sudah berulang kali menghubungi Tergugat Rekonvensi dan bahkan telah disepakati waktunya via telephone untuk mendandatangani akta jual beli atau pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 879/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpang Baru/2006 atas nama Tergugat Rekonvensi untuk dibaliknamakan menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) yang merupakan hak dan bagiannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) sudah beberapa kali menunggu di Kantor Notaris/PPAT Hendrik Priyanto, S.H., akan tetapi ternyata Tergugat Rekonvensi sengaja tidak mau menandatangani akta jual beli dan atau sengaja tidak mau memecah Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/



Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpang Baru/2006, hal demikian membuktikan bahwa Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) kepada Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua), sedangkan Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) telah melakukan kewajiban hukumnya membangun pondasi ruko dan bahkan bangunan ruko yang merupakan bagian Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) telah selesai dibangun oleh Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) hingga saat sekarang telah mencapai bobot kesiapan 70 % (tujuh puluh persen);

13. Bahwa atas perbuatan *wanprestasi* Tergugat Rekonvensi dimaksud, maka jelas menurut fakta hukumnya telah merugikan Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua), dengan kerugian materiil sebesar Rp5.213.936.821,00 (lima miliar dua ratus tiga belas juta sembilan ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus dua puluh satu rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil adalah biaya pembangunan 14 (empat belas) unit Ruko di atas tanah Tergugat Rekonvensi hingga saat sekarang/ bobot kesiapan 70% (tujuh puluh persen) sebesar Rp2.766.403.796,00 (dua miliar tujuh ratus enam puluh enam juta empat ratus tiga ribu tujuh ratus sembilan puluh enam rupiah);
- b. Kerugian bunga bank karena proyek pembangunan ruko terhenti sebesar 1,2 % X 20 bulan (dari bulan Agustus 2008 sampai April 2010 x Rp2.766.403.796=Rp663.936.911,00 (enam ratus enam puluh tiga juta sembilan ratus tiga puluh enam ribu sembilan ratus sebelas rupiah);
- c. Kerugian dari keuntungan nilai jual dari bagian Penggugat Rekonvensi 7 (tujuh) unit ruko, sebesar Rp650.000.000,00 X 7 Unit Ruko - Rp2.766.403.796,00 (modal) = Rp1.783.596.20 (satu miliar tujuh ratus delapan puluh tiga juta lima ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus empat rupiah);

14. Bahwa atas perbuatan *wanprestasi* Tergugat Rekonvensi dimaksud, maka jelas menurut fakta hukumnya telah merugikan Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua), dengan kerugian materiil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), akibat tercemarnya reputasi nama baik Penggugat Rekonvensi selaku Pengusaha dimana opini publik yang sudah menilai Penggugat Rekonvensi tidak mampu untuk mengerjakan suatu proyek/pembangunan ruko, padahal

Hal. 17 dari 34 Hal. Put. Nomor 235 PK/Pdt/2015



menurut fakta hukumnya tidak selesainya pembangunan ruko dimaksud adalah akibat adanya perbuatan *wanprestasi* Tergugat Rekonvensi yang tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan;

15. Bahwa karena kerugian materiil dan moriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp7.213.936.821,00 (tujuh miliar dua ratus tiga belas juta sembilan ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus dua puluh satu rupiah) dimaksud adalah akibat perbuatan *wanprestasi* Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi yang tidak mau melakukan pemecahan sertifikat hak milik/tidak mau menandatangani Akta Jual Beli Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/ Simpang Baru/2006 sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka sangat beralasan hukum menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp7.213.936.821,00 (tujuh miliar dua ratus tiga belas juta sembilan ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus dua puluh satu rupiah) dengan tunai dan sekaligus;
16. Bahwa karena telah terbukti tidak adanya iktikat baik Tergugat Rekonvensi untuk melakukan kewajiban hukumnya untuk mendatangi akta jual beli/ tidak mau melakukan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/ Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/ Simpang Baru/2006 yang merupakan hak bagian Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang telah diperjanjikan, meskipun telah diperingatkan berulang kali, dan demi untuk melindungi hak-hak keperdataan Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) yang nyata-nyata telah dirugikan oleh Tergugat Rekonvensi karena Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan biaya untuk membangun 14 (empat belas) unit ruko di atas tanah Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama), dan demi untuk menjamin terlaksananya putusan ini dikemudian hari, maka sangat beralasan hukum untuk dilakukan penyitaan sita jaminan/conservatoir beslag atas sebidang tanah seluas  $\pm$  8791 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpang Baru/2006 barikut ke 14 (empat belas) unit bangunan Ruko yang telah dibangun oleh Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) di atasnya, dan seluruh harta-harta Tergugat Rekonvensi lainnya yang akan dimohonkan sita jaminan nantinya;



17. Bahwa karena tanah barikut bangunan ke 7 (tujuh) unit ruko yang ada di atas Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpang Baru/2006 yang dihitung dari Jalan Konsolidasi urutan pintu Nomor 8 (delapan) sampai dengan Nomor 14 (empat belas) adalah merupakan hak bagian Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) sebagaimana Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tertanggal 4 Juli 2007, maka sangat beralasan hukum menghukum Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) untuk menyerahkan tanah berikut ke 7 (tujuh) unit ruko dimaksud kepada Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua);
18. Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonvensi *a quo* adalah sangat beralasan hukum yang didukung dengan bukti otentik *vide* Pernjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tertanggal 4 Juli 2007 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Hendrik Priyanto, S.H., dan dasar gugatan Penggugat Rekonvensi *a quo* adalah perbuatan *wanprestasi* yang memerlukan pelaksanaan cepat demi untuk menghindari kerugian materiil Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) yang lebih besar lagi, maka sangat beralasan hukum menghukum Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) untuk menjalankan putusan perkara ini terlebih dahulu/*uitvoerbaar bij voorraad*, meskipun ada perlawanan, *verzet*, banding dan kasasi untuk itu;
19. Bahwa karena terbukti tidak adanya iktikad baik dari Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) untuk melakukan kewajiban hukumnya memecahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/ Simpang Baru/2006 dan menandatangani akta jual beli dan atau membalik namakan ke atas nama Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) atas hak bagiannya *vide* Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tertanggal 4 Juli 2007, maka sangat beralasan hukum untuk menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa/*dwangsoom* kepada Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari yang dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) melakukan pemecahan dan membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpang Baru/2006 menjadi ke atas nama Penggugat Rekonvensi yang dihitung dari Jalan Konsolidasi Ruko ke 8 sampai ruko 14

Hal. 19 dari 34 Hal. Put. Nomor 235 PK/Pdt/2015



hingga menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi yang merupakan hak bagian Penggugat (Pihak Kedua);

20. Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonvensi beralasan hukum yang didukung dengan bukti yang jelas/otentik, maka sangat beralasan hukum untuk mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

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

Primer;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tertanggal 4 Juli 2007 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Hendrik Priyanto, S.H., berikut segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi*/ingkar janji kepada Penggugat;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/*conservatoir beslag* atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpang Baru/2006 berikut bangunan ruko 14 (empat belas) unit yang ada di atasnya dan harta-harta Tergugat Rekonvensi lainnya yang telah dilakukan penyitaan oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru;
5. Menyatakan demi hukum Penggugat adalah berhak atas tanah bagian/pecahan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpang Baru/2006 berikut 7 (tujuh) unit bangunan ruko di atasnya yang di hitung dari Jalan Konsolidasi urutan Ruko Nomor 8 (delapan) sampai dengan Nomor 14 (empat belas) yang merupakan hak bagian Penggugat dari Perjanjian Bagi Bangun dengan Tergugat Rekonvensi sebagaimana Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tertanggal 4 Juli 2007 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Hendrik Priyanto, S.H.,
6. Menghukum Tergugat I dan II untuk menjalankan putusan ini terlebih dahulu/*uitvoerbaar bij voorraad* meskipun ada perlawanan/*verzet*, banding dan atau kasasi untuk itu;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp7.213.936.821,00 (tujuh miliar dua ratus tiga belas juta sembilan ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus dua puluh satu

20



rupiah) akibat perbuatan *wanprestasi* ingkar janji Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi dengan sekaligus dan seketika, dengan perincian:

- Kerugian materiil sebesar Rp5.213.936.821,00 (lima miliar dua ratus tiga belas juta sembilan ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus dua puluh satu rupiah);
  - Kerugian moril sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk melakukan pemecah, membaliknamakan sebahagian tanah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpa Baru/2006 yang di atasnya telah berdiri 7 (tujuh) unit bangunan ruko yang di hitung dari Jalan Konsolidasi urutan Ruko Nomor 8 (delapan sampai dengan Nomor 14 (empat belas) yang merupakan hak bagian Penggugat dari Penjanjian Bagi Bangun dengan Tergugat Rekonvensi;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan ruko 7 (tujuh) unit di atas bagian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpang Baru/2006 yang dihitung dari Jalan Konsolidasi urutan Ruko Nomor 8 (delapan) sampai dengan Nomor 14 (empat belas) dalam keadaan kosong dan bebas dari jaminan hutang;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa/ *dwangsom* kepada Penggugat Rekonvensi (Pihak Kedua) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari yang dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga Tergugat Rekonvensi (Pihak Pertama) melakukan pemecahan/membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 8791/Kelurahan Simpang Baru, tertanggal 17 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 51/91/Simpang Baru/2006 dan hingga Tergugat Rekonvensi menyerahkan 7 (tujuh) unit bangunan ruko di atasnya yang dihitung dari Jalan Konsolidasi urutan Ruko Nomor 8 (delapan) sampai dengan Nomor 14 (empat belas) kepada Penggugat Rekonvensi yang merupakan hak bagian Penggugat dari Penjanjian Bagi Bangun dengan Tergugat Rekonvensi
- Subsida;

Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adinya,

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Hal. 21 dari 34 Hal. Put. Nomor 235 PK/Pdt/2015



- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan Putusan Nomor 74/Pdt.G/2010/PN.Pbr. tanggal 11 Januari 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tertanggal 4 Juli 2007 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Hendrik Priyono, S.H., berikut segala akibat hukumnya;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Nomor 08 tertanggal 4 Juli 2007 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Hendrik Priyono, S.H., berikut segala akibat hukumnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp4.125.000.000,00 (empat miliar seratus dua puluh lima juta rupiah), secara tunai dan sekaligus ditambah bunga sebesar 1% (satu) persen setiap bulan terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga jumlah ganti kerugian tersebut dibayar lunas oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas:

- 1 Sebidang tanah hak milik seluas 2668 m<sup>2</sup>, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8791, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 5191/Simpang Baru/2006, atas nama Dra. Waty Hansen (Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi), berikut bangunan rumah-toko (ruko) sebanyak 13 (tiga belas) unit yang berdiri di atas tanah tersebut, yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Arengka II/Ring Road Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru;
- 2 Sebidang tanah hak milik seluas 159 m<sup>2</sup>, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8821, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 5216/



Simpang Baru/2006, atas nama Pendek Wijaya berikut bangunan rumahtoko (ruko) sebanyak 1 (satu) unit yang berdiri di atas tanah tersebut, yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Arengka II/Ring Road Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Rampan Kota Pekanbaru;

- 3 Sebidang tanah hak milik seluas 180 m<sup>2</sup>, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8820, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 5215/Simpang Baru/2006, atas nama Dra. Waty Hansen (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi), berikut bangunan rumahtoko (ruko) sebanyak 1 (satu) unit yang berdiri di atas tanah tersebut, yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Arengka II/Ring Road, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru;

- Menolak gugatan rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.819.000,00 (satu juta delapan ratus sembilan belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 68/Pdt/2011/PT.R tanggal 22 Agustus 2011 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 74/Pdt.G/2010/PN.PBR tanggal 13 Januari 2011 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 480 K/Pdt/2012 tanggal 17 April 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Dra. Waty Hansen tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 68/Pdt/2011/PT.R. tanggal 20 April 2012 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 74/Pdt.G/2010/PN.Pbr. tanggal 11 Januari 2011;

**MENGADILI SENDIRI:**

Dalam Konvensi:

Hal. 23 dari 34 Hal. Put. Nomor 235 PK/Pdt/2015



- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Membatalkan Perjanjian Bagi Bangunan Nomor 8 tanggal 4 Juli 2007;
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat sebesar Rp3.319.683.875,00 (tiga miliar tiga ratus sembilan belas juta enam ratus delapan puluh tiga ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah);
- 4 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas:
  - a Sebidang tanah hak milik seluas 2.668 m<sup>2</sup>, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8791, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor 5191 Simpang Baru/2006, atas nama Dra. Waty Hansen (Tergugat Rekonvensi/Penggugat asal), berikut bangunan Rumah Toko (Ruko), sebanyak 13 unit yang berdiri di atas tanah tersebut, yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Arengka II/Ring Road, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru;
  - b Sebidang tanah hak milik seluas 159 m<sup>2</sup>, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8821, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 5216/ Simpang Baru/2006, atas nama Pendek Wijaya berikut bangunan rumah toko (ruko) sebanyak 1 (satu) unit yang berdiri di atas tanah tersebut yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Arengka II/Ring Road, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru;
  - c Sebidang tanah hak milik seluas 180 m<sup>2</sup>, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8820 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 5215/ Simpang Baru/2006, atas nama Dra. Waty Hansen, berikut bangunan rumah toko (ruko) sebanyak 1 (satu) unit yang berdiri di atas tanah tersebut, yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Arengka II/Ring Road, Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru;
- 5 Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/Pdt/2012 tanggal 17 April 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding pada



tanggal 8 Juli 2014 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding, dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2014 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 8 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 74/Pdt.G/2010/PN.Pbr. jo. Nomor 68/Pdt/2011/PT.R. jo. Nomor 480 K/Pdt/2012 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Desember 2014 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 5 Januari 2015;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 27 Januari 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

- 1 Bahwa Majelis Hakim kasasi Mahkamah Republik Indonesia memutus perkara *a quo* diluar dari apa yang diajukan/digugat oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi/sekarang Termohon Peninjauan Kembali, karena gugatan Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali sebagaimana *petitum* gugatannya pada *posita* Nomor 2 berbunyi "Menyatakan Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 8 tanggal 4 Juli 2007 ada sah menurut hukum;
- 2 Bahwa Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Penggugat Konvensi tidak ada mengajukan gugatan tentang Pembatalan Perjanjian Bagi Bangun Nomor 8 tanggal 4 Juli 2007 sebagaimana bunyi

Hal. 25 dari 34 Hal. Put. Nomor 235 PK/Pdt/2015



amar putusan kasasi Mahkamah Agung *Judex Juris* Nomor 2, justru sebaliknya dimana Pengugat/Termohon Peninjauan Kembali mengajukan pada *petitum* gugatan Penggugat Konvensi/ Termohon Peninjauan Kembali pada *posita* Nomor 2 "Menyatakan Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 8 tanggal 4 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Hendrik Priyanto, S.H., Notaris/PPAT di Pekanbaru selaku pejabat yang memuat akta otentik berdasarkan perintah undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 serta ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berharga menurut hukum"

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut jelas menurut hukumnya putusan kasasi Mahkamah Agung *Judex Juris* adalah melanggar hukum acara perdata, karena telah mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi I Termohon Peninjauan Kembali yang tidak diajukan/tidak ada dimintakan untuk dibatalkan, sebagaimana "amar putusan kasasi Mahkamah Agung *Judex Juris* Nomor 2", sehingga terbukti menurut hukum putusan Kasasi Mahkamah Agung *Judex Juris* adalah telah terjadi kekeliruan, kekhilafan yang nyata dan bahkan melanggar ketentuan hukum azas pembuktian dan hukum acara perdata;

3. Bahwa putusan kasasi Mahkamah Agung *Judex Juris* dalam pertimbangan hukumnya dalam memutus perkara kasasi *a quo* adalah mengadili sendiri dengan hanya berdasarkan pada alasan memori kasasi dari Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat/ Termohon Peninjauan Kembali, tanpa menilai dan mempertimbangkan seluruh bukti dan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, dan dengan dibatalkan putusan Pengadilan Tinggi Riau yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru, maka dengan sendirinya juga segala pertimbangan hukum dan fakta hukum yang telah dilakukan pemeriksaannya/dipertimbangkan pada tingkat Pengadilan Negeri Pekanbaru secara hukum juga dibatalkan oleh putusan kasasi Mahkamah Agung yang dimohonkan Peninjauan Kembali dimaksud, maka menurut hukumnya dimana putusan kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia dimaksud adalah memutus perkaranya tanpa didasari dengan pertimbangan hukum yang jelas, menurut azas hukumnya putusan Pengadilan yang tidak didasari dengan pertimbangan hukum yang sah dan jelas dasar hukumnya, maka putusan pengadilan dimaksud *in casu* Putusan Kasasi Mahkamah Agung yang dimohonkan Peninjauan Kembali haruslah dibatalkan;



4. Bahwa putusan kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia *Judex Juris* adalah tidak mencerminkan rasa keadilan dan bahkan terkesan hanya melindungi hak keperdataan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali, karena nilai kerugian yang dikabulkan/diputuskan oleh *Judex Juris vide* amar Putusan Kasasi Mahkamah Agung *a quo* Nomor sebesar Rp3.319.683.875,00 (tiga miliar tiga ratus sembilan belas juta enam ratus delapan puluh tiga ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) tidak didasari dengan bukti dan fakta hukum yang sebenarnya/ terungkap dalam persidangan, karena amar putusan dimaksud tidak didasari dengan pertimbangan hukum yang cermat, dan tidak menilai kelayakan hukum bisnis yang berkembang, karena menurut azas hukumnya disamping menerapkan hukum formal/apa yang diperjanjian juga akan berlaku penilaian terhadap norma hukum seperti keuntungan yang akan pasti diperoleh yang lebih dari nilai/jumlah nilai materil yang telah dikeluarkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/ Tergugat/ Penggugat Rekonvensi selaku developer/pengembang yang sekarang telah berdiri dan tertanam melekat di atas tanah Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat;

5. Bahwa dasar dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung *Judex Juris* membatalkan Perjanjian Bagi Bangun Nomor 8 tertanggal 4 Juli 2007 pada halaman 23 ...."ternyata Penggugat sebagai Pihak Pertama dan Tergugat sebagai Pihak Kedua sama-sama tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007 sebagaimana mestinya. Oleh karenanya adalah beralasan hukum dan adil apabila hubungan pihak Penggugat dengan Tergugat dikembalikan kepada keadaan semula dengan membatalkan Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007. .... "

Bahwa putusan kasasi Mahkamah Agung *Judex Juris vide* "amar putusan kasasi Nomor 2" yang membatalkan Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007 adalah melanggar ketentuan hukum Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara, karena menurut azas hukumnya setiap perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak yang telah memenuhi syarat formil dan materil suatu perjanjian adalah merupakan/berlaku sebagai undang-undang yang berlaku untuk kedua belah pihak, apalagi Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007 yang merupakan akta otentik (akta yang tidak perlu diragukan/pasti kebenarannya oleh siapapun atas segala apa yang

Hal. 27 dari 34 Hal. Put. Nomor 235 PK/Pdt/2015



tercantum didalamnya). Maka menurut hukumnya adalah harus diperlakukan sebagai undang-undang yang berlaku dan wajib untuk dipatuhi dan ditaati oleh Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali dan Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali, dan selama proses pemeriksaan perkaranya tidak ada dasar dan syarat yang menyebabkan batal atau dapat dibatalkan Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tanggal 4 Juli 2007;

6. Bahwa pertimbangan hukum putusan kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia *Judex Juris* yang mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali dengan pertimbangan hukum "bahwa alasan kasasi Nomor 1 s.d. 3 yang diajukan dalam memori kasasinya tersebut dapat dibenarkan";

Bahwa alasan kasasi Pemohon Kasasi sebagaimana memori kasasinya pada poin Nomor 1 s.d. 3, dimana Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat Konvensi/Termohon Peninjauan Kembali tidak ada meminta/memohon untuk membatalkan Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tertanggal 4 Juli 2007, sehingga amar putusan kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia *Judex Juris* membatalkan Perjanjian Bagi Bangun Nomor 08 tertanggal 4 Juli 2007 terjadi kekeliruan, kekhilafan yang nyata dan bahkan melanggar ketentuan hukum azas pembuktian dan hukum acara perdata, dimana dalam hal ini Mahkamah Agung sebagai *Judex Juris* memutus perkara *a quo* pada tingkat kasasi telah melanggar hukum acara dengan melampaui kewenangannya sebagaimana diatur pada Pasal 189 Ayat (2) R.Bg./178 Ayat (3) HIR, dimana dinyatakan Hakim dilarang untuk memberi putusan tentang hal-hal yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih dari yang dituntut (*ultra petita*);

7. Bahwa pertimbangan hukum putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia *Judex Juris* yang menyatakan bahwa alasan kasasi Pemohon Kasasi (Penggugat Konvensi/Termohon Peninjauan Kembali) dapat dibenarkan karena Tergugat tidak melaksanakan pembangunan ruko bagian Penggugat sebanyak 7 unit, karena ukurannya kurang dari 5 (lima) meter berturut-turut lebar depan dan belakang, yaitu:

- a. Ruko Nomor 1, lebar depan 4,94 m, lebar belakang 4,93 m;
- b. Ruko Nomor 2, lebar depan 4,93 m, lebar belakang 4,95 m;
- c. Ruko Nomor 3, lebar depan 4,96 m, lebar belakang 4,95 m;
- d. Ruko Nomor 4, lebar depan 4,93 m, lebar belakang 4,95 m;
- e. Ruko Nomor 5, lebar depan 4,96 m, lebar belakang 4,90 m;



f. Ruko Nomor 6, lebar depan 4,92 m, lebar belakang 4,90 m;

g. Ruko Nomor 7, lebar depan 4,96 m, lebar belakang 5,00 m;

Bahwa putusan kasasi Mahkamah Agung *Judex Juris* tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, sebagaimana keterangan saksi Budi Saputra dan Masrisal dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya;

- Batas tanah Penggugat/Dra. Waty Hansen (sekarang Termohon Peninjauan Kembali sengketa dimaksud sehingga menyebabkan lebar tanah Dra. Waty Hansen berkurang 35 cm, sehingga menyebabkan ukuran bagian ruko Termohon Peninjauan Kembali berkurang dari 5 meter menjadi rata-rata lebarnya 4,95 m;
- Perubahan ukuran lebar Ruko pada bagian Penggugat/Dra. Waty Hansen (Termohon Peninjauan Kembali) dari 5 m rata-rata lebarnya menjadi 4,95 m, hal ini telah disetujui secara lisan oleh Dra. Waty Hansen/Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali saksi mendengar sendiri pembicaraan antara Pak Syofyan/Pemohon Peninjauan Kembali dengan Dra. Waty Hansen/Termohon Peninjauan Kembali di lokasi bangunan Peninjauan Kembali, pada waktu itu Dra. Waty Hansen/Termohon Peninjauan Kembali telah menerima dan menyetujui atas adanya kakurangan dimaksud akibat dari adanya pergeseran batas tanahnya disebelah Utara yang disebabkan adanya sengketa batas dengan Sdr. Ahmad Solihin;
- Bahwa menurut hukumnya adanya pengurangan ukuran ruko dari 5 m menjadi 4,95 m adalah suatu konsekwensi hukum yang harus diterima oleh Pemohon Kasasi, karena dalam perjanjian bagi bangun *vide* Akta Perjanjian Bagi Bangun Nomor 8 tanggal 4 Juli 2007 dijelaskan bahwa apabila ada sengketa tanah/batas/ukuran dengan orang lain, maka Penggugat/Dra. Waty Hansen (Termohon Peninjauan Kembali) bersedia bertanggung jawab dan bersedia untuk menerima segala konsekwensi hukumnya dengan tidak merugikan hak Syofyan, S.E., (Termohon Peninjauan Kembali) termasuk konsekwensi adanya pengurangan ukuran ruko yang menjadi bagian Dra. Waty Hansen/Termohon Peninjauan Kembali di bagian deretan ruko di sebelah Utara, dan dalam perjanjian tersebut dimana Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali juga bertindak selaku Pengawas bangunan, yang hingga perkara ini bergulir dimana fisik/bobot bangunan telah mencapai kesiapan 70% (tujuh puluh persen), sehingga tidak ada alasan hukum

Hal. 29 dari 34 Hal. Put. Nomor 235 PK/Pdt/2015



Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali tidak mengetahui dan tidak menyetujui perubahan ukuran lebar ruko yang menjadi bagiannya;

8. Bahwa yang menjadi dasar diajukan gugatan perkara *a quo* oleh Peggugat/Termohon Peninjauan Kembali pada dasarnya adalah bukan karena adanya perbuatan *wanprestasi*/tidak sesuainya ukuran ruko yang menjadi bagian Peggugat/Termohon Peninjauan Kembali, akan tetapi karena adanya laporan Pemohon Peninjauan Kembali/ Tergugat Konvensi /Peggugat Rekonvensi pada Polresta Pekanbaru pada tanggal 4 September 2009 dengan tuduhan kepada Termohon Peninjauan Kembali /Tergugat Rekonvensi telah melakukan penipuan kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Peggugat Rekonvensi, ternyata penyidikan Polresta Pekanbaru atas laporan Pemohon Peninjauan Kembali dimaksud dinyatakan P-21 (lengkap) oleh Kejaksaan Negeri Pekanbaru dengan menetapkan Termohon Peninjauan Kembali/ Tergugat Rekonvensi sebagai Tersangka penipuan;

Bahwa dengan ditetapkannya Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat Rekonvensi sebagai Tersangka penipuan, atas dasar itulah sehingga Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat Rekonvensi membuat opini/ strategi hukum dengan mengajukan gugatan *a quo* pada Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 6 Mei 2010. Opini/strategi hukum yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat Rekonvensi dengan mengajukan gugatan *wanprestasi vide* perkara perdata *a quo* seolah-olah laporan penipuan yang dilaporkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Peggugat Rekonvensi bukan perkara pidana melainkan perkara perdata *wanprestasi* ukuran bangunan Peninjauan Kembali (rumah toko), dengan harapan/maksud Termohon Peninjauan Kembali /Tergugat Rekonvensi agar Penyidik dan Jaksa Penuntut Umum mau/bersedia untuk menghentikan penyidikan (SP3) dan atau menghentikan Penuntutan kasus pidana penipuan Termohon Peninjauan Kembali /Tergugat Rekonvensi dimaksud;

Bahwa terbukti hasil penyidikan Polresta Pekanbaru yang dilanjutkan penuntutannya oleh Jaksa Penuntut Umum Kejaksaan Negeri Pekanbaru yang akhirnya oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru menyatakan Terdakwa Dra. Waty Hansen/Peggugat Konvensi/ Termohon Peninjauan Kembali terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan dengan menjatuhkan pidana penjara selama 2 (dua) tahun sebagaimana amar putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 499/Pid.B/2010/PN-Pbr. tertanggal 3



Januari 2011 putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dimaksud atas permohonan kasasi Kejaksaan Negeri Pekanbaru akhirnya Mahkamah Agung Republik Indonesia menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dimaksud *vide* Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1356 K/Pid/2011 tertanggal 8 September 2011, sehingga menurut hukumnya hingga saat ini Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat Konvensi (Dra. Waty Hansen) terbukti bersalah telah melakukan penipuan kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat Rekonvensi sehubungan dengan pembangunan ke 15 (lima belas) unit ruko (rumah toko) di atas tanah Termohon Peninjauan Kembali dimaksud, dan status Termohon Peninjauan Kembali/Dra. Waty Hansen sekarang telah menjadi Daftar Pencarian Orang (DPO) Kejaksaan Negeri Pekanbaru yang hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya dan belum menjalani hukuman pidananya dan atau tidak patuh hukum;

Bahwa seandainya benar maksud dan tujuan Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan perbuatan *wanprestasi a quo* kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat Konvensi dengan dalil/alasan adanya kekurangan ukuran lebar ruko (rumah toko) dimaksud, maka semestinya Penggugat Konvensi/ Termohon Peninjauan Kembali mengajukan gugatan/perkara perbuatan *wanprestasi a quo* diajukan pada saat pembangunan fondasi/pekerjaan fisik sekitar 25% (jauh sebelum dilaporkannya perkara penipuan dimaksud), karena sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dimana Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat Rekonvensi sejak semula telah mengetahui/ telah diberitahu atas kekurangan ukuran lebar ruko yang menjadi bagian Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat Rekonvensi yang diakibatkan adanya sengketa batas tanah Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat Rekonvensi dengan Agus Solihin sehingga mengurangi ukuran lebar tanah Termohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat Rekonvensi juga bertindak sebagai pengawas pelaksanaan pembangunan ruko dimaksud, akan tetapi fakta hukumnya Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan perbuatan *wanprestasi a quo* pada saat pembangunan fisik telah mencapai kesiapan 70%, sehingga terbukti bahwa Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan perbuatan *wanprestasi a quo* hanyalah semata-mata bertujuan membuat opini/strategi hukum seolah-olah laporan penipuan yang dilaporkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat Rekonvensi bukan perkara pidana melainkan perkara perdata dengan harapan/

Hal. 31 dari 34 Hal. Put. Nomor 235 PK/Pdt/2015



maksud Termohon Peninjauan Kembali/ Tergugat Rekonvensi agar Penyidik dan Jaksa Penuntut Umum mau/bersedia untuk menghentikan penyidikan (SP3) dan atau menghentikan penuntutannya;

9. Bahwa berdasarkan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap dimana Termohon Peninjauan Kembali dinyatakan bersalah telah melakukan penipuan terhadap Pemohon Peninjauan Kembali dan Putusan Perdata pada tingkat *Judex Juris*, dimana Termohon peninjauan kembali juga dinyatakan telah melakukan *wanprestasi* terhadap Pemohon Peninjauan Kembali maka dapat disimpulkan bahwa Termohon Peninjauan Kembali telah menghindari dari tanggung jawabnya memenuhi kewajibannya/prestasi sesuai dengan Perjanjian Bagi Bangun Nomor 8 tertanggal 4 Juli 2007;

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

Bahwa setelah meneliti memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali dihubungkan dengan putusan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi dan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata tidak terdapat adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* tersebut karena pertimbangannya telah tepat terbukti bahwa baik Penggugat maupun Tergugat telah sama-sama tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor 8 tanggal 4 Juli 2007, maka perjanjian tersebut harus dibatalkan yang juga telah ditentukan dalam perjanjian dimaksud;

Bahwa dalam *petitum* gugatan Penggugat disamping *petitum* primair Penggugat juga meminta subsidair yaitu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Jadi tidak benar alasan peninjauan kembali yang menyatakan Majelis kasasi memutus di luar yang diajukan Penggugat untuk membatalkan perjanjian Nomor 8 tanggal 4 Juli 2007 karena putusan kasasi tersebut oleh Majelis dijatuhkan untuk menyelesaikan perkara *a quo* secara adil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali **SOFYAN, S.E.**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat/ Terbanding ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/ Tergugat/ Terbanding

32



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

## MENGADILI:

- 1 Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **SOFYAN, S.E.**, tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Tergugat/ Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis tanggal 20 Agustus 2015** oleh **Dr.H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr.H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.**, dan **Prof.Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.**, 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 **Eko Budi Supriyanto, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd.

Dr.H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Dr.H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.,

ttd.

Prof.Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.,

Ketua Majelis,

ttd.

Biaya-biaya :

Panitera Pengganti :

Hal. 33 dari 34 Hal. Put. Nomor 235 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1	Redaksi .....	Rp 5.000,00	ttd.
2	Meterai .....	Rp 6.000,00	Eko Budi Supriyanto, S.H., M.H.,
3	Administrasi PK...	<u>Rp2.489.000,00</u>	
Jumlah .....		Rp2.500.000,00	

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr.Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.,  
NIP : 19610313 198803 1 003