



**P U T U S A N**

Nomor 103 K/PDT/2014

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

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

**ANGELO FERNANDUS**, beralamat Komplek Bukit Mas Blok Lotus Nomor 22, RT 002 RW. 004, Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk Baja di Batam, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **BANGUN VH PASARIBU, S.H.**, Advokat pada Law Firm “**BANGUN VH PASARIBU & PARTNERS**”, berkantor di Jalan Soekarno – Hatta Nomor 97 D, Pekanbaru – Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 September 2013,

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding ;

M e l a w a n :

**H. HAMIZAR HAMID**, beralamat di Jalan Bahana Nomor 04 RT 04 RW. 07, Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai Pekanbaru,

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Dan :

**ADITIA MERIDA SIREGAR, S.H.**, Notaris, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 470-D,

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

- 1 Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman RT 02 RW 11 seluas 1.159 M<sup>2</sup> sesuai dengan SHM

Hal. 1 dari 31 hal. Put. Nomor 103 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 3260 tanggal 9 Mei 1997 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ;

- 2 Bahwa pada tanggal 20 September 2006, Penggugat telah mengadakan perjanjian “ pembangunan bangunan bertingkat dan penentuan bahagian” dengan Tergugat I sesuai dengan Akta Nomor 07 yang dibuat oleh Tergugat II ;
- 3 Bahwa Pasal 9 perjanjian tentang jangka waktu pembangunan telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I selama 12 (dua belas) bulan setelah terbitnya Izin Pelaksanaan Bangunan dari Dinas Tata Kota Pekanbaru, dan Izin Pelaksanaan telah diterbitkan Nomor : 644/IP-DTK/2007 tanggal 07 September 2007 atas nama H. Hamizar Hamid ;
- 4 Bahwa sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, tentang jangka waktu pelaksanaan pembangunan, semestinya Tergugat I telah harus menyerahkan bangunan bertingkat hak dari Penggugat sebanyak 2 (dua) unit + 0.5 unit bangunan bertingkat pada tanggal 07 September 2008 ternyata hingga sekarang Tergugat I tidak melaksanakan pembangunan tersebut dengan alasan yang tidak jelas, sehingga telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat ;
- 5 Bahwa Penggugat telah menghubungi Tergugat I dan Tergugat II dengan mengirimkan surat tanggal 22 Mei 2012 namun hingga saat sekarang tidak ada jawaban dari Tergugat I maupun Tergugat II ;
- 6 Bahwa Penggugat telah menitipkan SHM Nomor 3260 kepada Tergugat II selaku Notaris/PPAT untuk dilakukan pemecahan sertifikat bilamana telah dilaksanakan pembangunan oleh Tergugat I, ternyata Tergugat I tidak melaksanakan pembangunan sama sekali, dan Tergugat II harus mengembalikan SHM Nomor 3260 kepada Penggugat, ternyata Tergugat II sebagai seorang Notaris/PPAT yang semestinya melaksanakan tugas secara profesional dan mandiri/tidak berpidak, tidak bersedia mengembalikan SHM Nomor 3260 kepada Penggugat, perbuatan Tergugat II itu dikualifisir sebagai suatu perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat ;
- 7 Bahwa dari alasan hukum di atas jelas Tergugat I telah melakukan wanprestasi atas pelaksanaan perjanjian pembangunan bangunan bertingkat dan penentuan bagian sesuai dengan Akta Nomor 07 tanggal 20 September



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2006 yang dibuat oleh Tergugat II di atas tanah milik Penggugat berdasarkan SHM Nomor 3260, maka dari itu cukup beralasan perjanjian pembangunan bangunan bertingkat dan penentuan bagian sesuai dengan Akta Nomor 07 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II berakhir karena wanprestasi ;

8 Bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II maka Penggugat menuntut ganti rugi berupa kerugian materil maupun immaterial sebagai berikut :

a Kerugian Materil :

Bahwa kerugian materil dihitung sejak 7 September 2007 sampai dengan Juli 2012 sekarang ini selama 57 bulan berdasarkan Akta Nomor 7 yang dibuat oleh Tergugat II pada Pasal 9 bahwa Tergugat I dikenakan denda Rp. 100.000,00 (seratus ribu) per hari yang akan dibayar sekaligus oleh Tergugat I sebagai berikut : sebesar :  $57 \text{ bulan} \times 30 = 1710 \text{ hari} \times \text{Rp. } 100.000,00 \text{ per-hari} = \text{Rp. } 171.000.000,00$  (seratus tujuh puluh satu juta rupiah) ;

b Kerugian Investasi :

Bahwa jika pembangunan telah selesai untuk Penggugat mendapat bagian 2,5 (dua stengah) unit Ruko berdasarkan Pasal 5 Akta Nomor 07 tanggal 20 September 2006, jika bangunan siap dan Ruko disewakan sejak 7 September 2007 sampai dengan sekarang maka nilai investasi yang harus dibayar Tergugat I sebesar 60 bulan (5 tahun) sebagai berikut :

- 1 Untuk 2 unit ruko tahun 2008 disewakan Rp. 90.000.000,00
- 2 Untuk 2 unit ruko tahun 2009 disewakan Rp. 100.000.000,00
- 3 Untuk 2 unit ruko tahun 2010 disewakan Rp. 110.000.000,00
- 4 Untuk 2 unit ruko tahun 2011 disewakan Rp. 120.000.000,00
- 5 Untuk 2 unit ruko tahun 2012 disewakan Rp. 130.000.000,00
- 6 Untuk 1/2 unit ruko tahun 2008 disewakan Rp. 25.000.000,00  
Untuk 1/2 unit ruko tahun 2009 disewakan Rp. 28.000.000,00  
Untuk 1/2 unit ruko tahun 2010 disewakan Rp. 30.000.000,00  
Untuk 1/2 unit ruko tahun 2011 disewakan Rp. 33.000.000,00  
Untuk 1/2 unit ruko tahun 2012 disewakan Rp. 35.000.000,00

Jumlah seluruhnya adalah Rp. 701.000.000,00 (tujuh ratus satu juta rupiah) ;

c Kerugian Imateril :

Hal. 3 dari 31 hal. Put. Nomor 103 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kerugian immaterial yang dialami oleh Penggugat selama sejak akta perjanjian pembangunan bangunan bertingkat dan penentuan bahagian Nomor 7 tanggal 20 September 2006 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II sampai hingga sekarang ini dinilai dengan 2½ (dua setengah) unit bangunan bertingkat yang seharusnya dapat dijual sebagai berikut :

- Satu unit ruko dihargai dijual Rp. 1.500.000.000,00 dikalikan 2 unit ruko menjadi Rp. 3.000.000.000,00 ;
- Setengah unit ruko dihargai dijual sebesar Rp. 800.000.000,00

Maka jumlah kerugian immaterial yang ditaksir sebesar Rp. 3.800.000.000,00 (tiga milyar delapan ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat I ;

Bahwa jumlah kerugian materil, investasi, immaterial yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp 4.672.000.000,00 (empat milyar enam ratus tujuh puluh dua juta rupiah) ;

9 Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia (*ilusior*), mohon kiranya Pengadilan Negeri meletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat I dan Tergugat II yang wujud dan jenisnya dikemukakan dipersidangan nanti ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat ;
- 3 Menyatakan Perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bagian sesuai dengan Akta Nomor 07 tanggal 20 September 2006 yang dibuat oleh Tergugat II berakhir karena wanprestasi ;
- 4 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan SHM Nomor 3260 atas nama H. Hamizar Hamid kepada Penggugat ;
- 5 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan karena wanprestasi secara tanggung renteng sebesar Rp. 4.672.000.000,00 (empat milyar enam ratus tujuh puluh dua juta rupiah) kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut :
  - Kerugian materil Rp. 171.000.000,00 (seratus tujuh puluh satu juta rupiah) ;
  - Kerugian investasi Rp. 701.000.000,00 (tujuh ratus satu juta rupiah) ;



- Kerugian immaterial Rp. 3.800.000.000,00 (tiga milyar delapan ratus juta rupiah) ;
- 6 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- 7 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta milik Tergugat I dan Tergugat II ;

Atau bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan balik (Rekonpensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1 Eksepsi *Obscuur Libel* Subjek

- 1 Bahwa surat gugatan pada halaman pertama menyatakan identitas 1. Angelo Fernandus, dst, alamat Jl. Komplek Bukit Mas, Blok Lotus Nomor 22 RW 004, Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk Baja di Batam ;
- 2 Bahwa Penggugat terbukti menggugat Tergugat I secara keliru, sehingga menimbulkan *obscur libel* mengenai subjek yang digugat ;
- 3 Bahwa dalam suatu surat gugatan harus jelas diuraikan mengenai identitas dari Penggugat/Tergugat. Identitas itu umumnya menyangkut :  
a. nama lengkap, b. umur/tempat dan tanggal lahir, c. pekerjaan, d. alamat atau domisili ;
- 4 Bahwa *Obscuur liber* subjek mengenai alamat Tergugat I, terbukti dengan surat kuasa Nomor : 105/AMH/SKHA/II/2012, tanggal 25 Juli 2012, alamat : Jl. Bukit Indah Boulevard Nomor 50 RT 004 RW 001, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau/dengan bukti KTP (Kartu Tanda Penduduk) Tergugat I dan untuk surat somasi yang dikirimkan oleh kuasa Penggugat terang saja tidak sampai ke alamat Tergugat I yang dikuatkan pula ketika surat somasi dari kuasa Tergugat I dikirimkan kepada kuasa Penggugat/Penggugat (vide surat kuas atanggal 13 Juli 2012) yang terang dan nyata menyebutkan alamat Tergugat I. Dan kenapa ketika surat gugatan/relas yang dirimkan melalui Pengadilan Negeri Batam kuasa Penggugat tidak melihat alamat yang sebenarnya dan dapat memberitahukan kepada Ketua Majelis alamat Tergugat I yang sesungguhnya. Sebagai dasar



hukum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan sebagaimana Pasal 1 ayat (14) dengan jelas menyebutkan :*”Kartu Tanda Penduduk selanjutnya disebut KTP, adalah identitas resmi penduduk sebagai bukti diri yang diterbitkan oleh instansi pelaksana yang berlaku diseluruh wilayah Negara kesatuan Republik Indo-nesia”*. Bahwa Tergugat I dapat hadir dengan diwakili kuasa dipersidangan mendapat informasi dari Tergugat II dan dengan etiked baik selaku warganegara yang baik, maka pada per-sidangan ke-2 Tergugat I/kuasanya dapat hadir untuk menyangga dalil-dalil Penggugat yang tidak benar tersebut ;

- 5 Bahwa benar alamat Tergugat I dalam akta Perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bagian nomor 07 tanggal 20 Ditia Merida Siregar, SH. bertempat tinggal di Batam, Komplek Bukit Mas Blok Lotus Nomor 22 RT 002 RW 004, Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk Baja ;
- 6 Begitu pula kapasitas Tergugat II/Notaris/PPAT yang seharusnya kapasitasnya Turut Tergugat dikarenakan hak retensi sebagai Notaris/PPAT yang menahan sertifikat sampai selesai perjanjian Akta Nomor 7 tanggal 20 September 2006 terealisasi ;
- 7 Bahwa Penggugat telah fatal melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru dan salah alamat domisili Tergugat I dan salah melakukan gugatannya yang tidak ada dasar hukumnya sama sekali, dan untuk itu dengan adanya suatu kekeliruan principal beracara perdata di Pengadilan Negeri dalam putusan serta merta menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

2 Eksepsi Komulasi

- 1 Bahwa Penggugat didalam surat gugatannya tanggal 4 Juli 2012 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri kelas IA Pekanbaru Nomor 77/PDT/G/2012/ PN.PBR. tanggal 06-07-2012, perihal gugatan wanprestasi sebagaimana tertera/terbaca pada halaman pertama surat gugatan Penggugat dan diperkuat pula dengan dalil-dalil gugatan ataupun alasan Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi ;
- 2 Bahwa Penggugat pada point 2 surat gugatan dengan nyata menyebutkan bahwa pada tanggal 20 September 2006 Penggugat telah mengadakan



- perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bahagian oleh Tergugat I sesuai Akta Nomor 07 yang disebut oleh Tergugat II ;
- 3 Bahwa Penggugat juga telah nyata dan jelas menyebutkan sebagaimana point 6 halaman 2. Bahwa Penggugat telah menitipkan SHM Nomor 3260 kepada Tergugat II selaku Notaris/PPAT untuk memcahkan Sertifikat bilamana telah dilaksanakan pembangunan oleh Tergugat I, ternyata Tergugat I tidak melaksanakan pembangunan sama sekali, dan Tergugat II harus mengembalikan SHM Nomor 3260 kepada Penggugat, ternyata Tergugat II sebagai seorang Notaris/PPAT yang semestinya melaksanakan tugas secara professional dan mandiri/tidak berpihak, tidak bersedia mengembalikan SHM Nomor 3260 kepada Penggugat, perbuatan Tergugat II dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat ;
- 4 Bahwa pada point 7 halaman 2 Penggugat dalam surat gugatan jelas menyebutkan bahwa hal di atas jelas Tergugat I telah melakukan wanprestasi atas pelaksanaan perjanjian dan seterusnya ;
- 5 Bahwa dengan adanya gugatan komulasi yang diajukan kepada para Tergugat, contoh Tergugat I gugatan wanprestasi, untuk Tergugat II gugatan melawan hukum dan perihal gugatan : gugatan wanprestasi. Penggugat telah menguraikan gugatannya dan ini telah melanggar undang-undang, bertindak bertentangan dengan kewajibannya, bertentangan dengan kesusilaan atau kebiasaan, bertindak dengan sewenang-wenang ;
- 6 Bahwa berdasarkan uraian di atas, terlihat adanya komulasi gugatan yang sama sekali tidak diperkenankan oleh undang-undang, maka sudah sepatutnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Pengadilan Negeri Kelas IA Pekanbaru dinyatakan ditolak atau tidak diterima ;
- 3 Eksepsi gugatan kabur
- 1 Bahwa dalam gugatan Penggugat bertanggal 6 Juli 2012, menurut hemat Tergugat I tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan, di mana dalam gugatan itu mengandung ketidak jelasan pihak mana yang digugat dan perjanjian yang disepakati seharusnya dimusyawarahkan/ mufakat

Hal. 7 dari 31 hal. Put. Nomor 103 K/Pdt/2014



untuk kelangsungan perjanjian oleh Penggugat ini sama sekali tidak ada, malah mau mengakhiri perjanjian tersebut ;

- 2 Bahwa mengenai kekaburan, jelasnya pada point 2 halaman 1 menyebutkan bahwa tanggal 20 September 2006 Penggugat telah mengadakan Perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bahagian dengan Tergugat I sesuai Akta Nomor 07 yang dibuat oleh Tergugat II ;
- 3 Bahwa si Penggugat hanya menyebutkan telah terjadi wanprestasi terhadap Tergugat I dan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat II untuk perjanjian 07 tanggal 20 September 2006, tidak ada menyebutkan batal demi hukum perbuatan Tergugat I atau perbuatan melawan hukum Tergugat II, Penggugat hanya menyebutkan point 7 halaman 2, bahwa dari alasan hukum diatas jelas Tergugat I telah melakukan wanprestasi... dst, sesuai dengan Akta Nomor 07 antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II berakhir wanprestasi ;
- 4 Bahwa dengan terdapatnya kekaburan mengenai *Obscuur Libel* objek dan subjek gugatan membuktikan, bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal dan materil dari suatu gugatan. Gugatan tidak memenuhi syarat formil maupun materil dari suatu gugatan, maka sudah sepatutnya jika gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Yurisprudensi ;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1343 K/SIP/1975, tanggal 15 Mei 1979 : “gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena tidak memenuhi syarat formal, gugatan masih dapat diajukan lagi”, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/SIP/1958 “syarat materil dalam gugatan, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan” ;

#### **DALAM REKONPENSI**

Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi dan pokok perkara dianggap diulangi lagi dalam rekonsensi ini, karena merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan ;

- 1 Bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi sebagai pemilik tanah Jalan Jenderal Sudirman RT. 02 RW 11 seluas 1.159 m<sup>2</sup> sesuai dengan sertifikat hak milik/SHM Nomor 3260 tanggal 09 Mei 1997 dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Bahwa pada saat Perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bahagian Nomor 07 tanggal 20 September 2006, dibuat dihadapan Notaris/PPAT Aditia Merida Siregar, SH/Tergugat II yang secara keseluruhan Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah sepakat dan hati yang senang, untuk itu niat dan maksud tujuan membangun/pembangunan bangunan bertingkat dan penentuan pembagian Nomor 07 tanggal 20 September 2006 segera direalisasikan dengan mengajukan surat permohonan atas nama Tergugat Rekonvensi yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi pada tanggal 25 Mei 2007 dan untuk lebih jelas dan transparan, maka biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi yang dimintakan pula sebagai ganti rugi atas kelalaiwan/prestasi Tergugat Rekonvensi sebagai berikut :

a. Kerugian Materil

Iuran Tahunan yang sudah dibayar (Piutang pada Hamizar Hamid)

Tahun	2007	4.666.134,00,00
	2008	4.666.134,00,00
	2009	4.666.134,00,00
	2010 Pakai atas nama : Nurkamsiah	4.493.016,00,00
	2011	-
	2012	-

Biaya Pengurusan PBB (Non Resmi) 8.000.000,00,00

Biaya Pengurusan IMB 66.882.662,00,00

Total Piutang pada Hamizar Hamid yang belum Tertagih. 93.374.080,00,00

Denda Rp.100.000,00 per hari Terhitung Mulai dari tanggal 17 April 2008

17 April 2008 sampai 30 April 2008	14 hari x 100.000	1.400.000.00
Mei 2008	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Juni 2008	30 hari x 100.000	3.000.000.00
Juli 2008	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Agustus 2008	31 hari x 100.000	3.100.000.00
September 2008	30 hari x 100.000	3.000.000.00
Oktober 2008	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Nopember 2008	30 hari x 100.000	3.000.000.00
Desember 2008	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Total		259 25.900.000.00
Januari 2009	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Februari 2009	28 hari x 100.000	2.800.000.00
Maret 2009	31 hari x 100.000	3.100.000.00
April 2009	30 hari x 100.000	3.000.000.00
Mei 2009	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Juni 2009	30 hari x 100.000	3.000.000.00

Hal. 9 dari 31 hal. Put. Nomor 103 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli	2009	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Agustus	2009	31 hari x 100.000	3.100.000.00
September	2009	30 hari x 100.000	3.000.000.00
Oktober	2009	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Nopember	2009	30 hari x 100.000	3.000.000.00
Desember	2009	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Total		365	36.500.000.00
Januari	2010	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Februari	2010	29 hari x 100.000	2.900.000.00
Maret	2010	31 hari x 100.000	3.100.000.00
April	2010	30 hari x 100.000	3.000.000.00
Mei	2010	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Juni	2010	30 hari x 100.000	3.000.000.00
Juli	2010	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Agustus	2010	31 hari x 100.000	3.000.000.00
September	2010	30 hari x 100.000	3.100.000.00
Oktober	2010	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Nopember	2010	30 hari x 100.000	3.000.000.00
Desember	2010	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Total		366	36.600.000.00
Januari	2011	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Februari	2011	28 hari x 100.000	2.800.000.00
Maret	2011	31 hari x 100.000	3.100.000.00
April	2011	30 hari x 100.000	3.000.000.00
Mei	2011	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Juni	2011	30 hari x 100.000	3.000.000.00
Juli	2011	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Agustus	2011	31 hari x 100.000	3.000.000.00
September	2011	30 hari x 100.000	3.100.000.00
Oktober	2011	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Nopember	2011	30 hari x 100.000	3.000.000.00
Desember	2011	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Total		365	36.500.000.00
Januari	2012	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Februari	2012	28 hari x 100.000	2.800.000.00
Maret	2012	31 hari x 100.000	3.100.000.00
April	2012	30 hari x 100.000	3.000.000.00
Mei	2012	31 hari x 100.000	3.100.000.00
Juni	2012	30 hari x 100.000	3.000.000.00
Juli	2012	20 hari x 100.000	2.000.000.00
Total		201	20.100.000.00



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perhitungan Kerugian Bunga atas tidak jadi Bangunan disebabkan oleh Kasus Sita Jaminan, maka jadi tidak dapat dijual Terhitung mulai tanggal 07 September 2007 sampai tanggal 20 Juli 2012 (Dipotong Masa Bangunan 1 Tahun, maka Bunga Dihitung dari tanggal 07 September 2008

Dengan Perhitungan = 2,5 (dua setengah) Unit x keuntungan rata-rata 1 Unit sebesar 250.000.000,00 x 2,5 Unit = 825.000.000,00 Dengan Bunga Deposito 13 % Per Tahun.

		Pokok	Bunga	Total
07 September 2008 sampai				
30 September 2008		625.000.000.00	4.991.319.00	629.991.319.00
Oktober	2008	629.991.319.00	6.824.905.00	636.816.224.96
November	2008	636.816.224.96	6.898.842.43	643.715.067.39
Desember	2008	643.715.067.39	6.973.579.90	650.688.647.29
Total Bunga			25.688.647.29	
Januari		650.688.647.29	7.049.127.01	657.737.774.30
Februari		657.737.774.30	7.125.492.56	664.863.266.86
Maret		664.863.266.86	7.202.685.39	673.065.952.25
April		672.065.952.25	7.280.714.48	679.346.666.73
Mei		679.346.666.73	7.358.588.89	686.705.255.62
Juni		686.705.255.62	7.439.317.77	694.144.573.39
Juli		694.144.573.39	7.519.910.38	701.664.483.77
Agustus		701.664.483.77	7.501.376.07	709.165.859.84
September		709.165.859.84	7.583.724.31	716.749.584.15
Oktober		716.749.584.15	7.766.964.66	724.516.548.81
Nopember		724.516.548.81	7.651.106.78	732.167.655.59
Desember		732.167.665.59	7.766.864.66	739.934.530.25
Total Bunga			89.245.872.96	
Januari		739.934.530.25	7.851.106.76	747.785.637.01
Februari		747.785.637.01	7.936.160.44	755.721.797.45
Maret		755.721.797.45	8.022.135.51	763.743.932.96
April		763.743.932.96	8.109.041.98	771.852.974.94
Mei		771.852.974.94	8.196.889.93	780.049.864.87
Juni		780.049.864.87	8.285.689.57	788.335.554.44
Juli		788.335.554.44	8.375.451.21	796.711.005.65
Agustus		796.711.005.65	8.466.185.26	805.177.190.91
September		805.177.190.91	8.577.902.27	813.755.093.18
Oktober		813.755.093.18	8.650.612.88	822.405.706.06
Nopember		822.405.706.06	8.744.327.85	831.150.033.91
Desember		831.150.033.91	8.839.058.07	839.989.091.98
Total Bunga				

Hal. 11 dari 31 hal. Put. Nomor 103 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari	2011	839.986.091.98	8.934.814.53	848.920.906.51
Februari	2011	848.920.906.51	9.031.608.36	857.952.514.87
Maret	2011	857.952.514.87	9.129.450.78	867.081.965.65
April	2011	867.081.965.65	9.288.353.16	876.370.318.81
Mei	2011	876.370.318.81	9.328.326.99	885.698.645.80
Juni	2011	885.698.645.80	9.429.383.86	895.128.029.66
Juli	2011	895.128.029.66	9.531.535.52	904.659.565.18
Agustus	2011	904.659.565.18	9.634.793.82	914.294.359.00
September	2011	914.292.359.00	9.739.170.76	924.033.529.76
Oktober	2011	924.033.529.76	9.644.678.44	933.678.208.20
Nopember	2011	933.678.208.00	9.951.329.12	943.629.537.32
Desember	2011	943.629.537.32	10.059.135.19	953.688.672.51

Total Bunga 113.702.580.53

Januari	2012	953.688.672.51	10.168.109.15	963.856.781.66
Februari	2012	963.856.781.66	10.278.263.67	974.135.045.33
Maret	2012	974.135.045.33	10.369.611.53	984.504.656.86
April	2012	984.504.656.86	10.502.165.65	995.006.822.51
Mei	2012	995.006.822.51	10.615.939.11	1.005.622.761.62
Juni	2012	1.005.622.761.62	10.730.945.12	1.016.353.706.74
Juli	2012	1.016.353.706.74	10.847.197.02	1.027.200.903.76

Total Bunga 73.512.231.25

b. Kerugian Immateril	2.000.000.000.00
Total Kerugian Bunga	402.744.993.78
Dana yang telah dikeluarkan untuk pengurusan	75.548.796.00
Biaya buat Akte Perjanjian	500.000.00
Keuntungan dari Penjualan 2,5 Unit Ruko	625.000.000.00
Piutang yang belum dibayar Hamizar Hamid	26.491.416.00
Biaya Operasional	200.000.000.00
Total	3.150.285.205.78

- 3 Bahwa selanjutnya tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi semakin menjadi-jadi dengan telah membuatkan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru, tanpa musyawarah/ mufakat kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan menyatakan Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi, lalai melakukan kewajibannya, dan ini sudah tidak dapat ditolerir lagi yang telah melanggar ketentuan Pasal 14 Akta Nomor 07 Perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bahagian ;



- 4 Bahwa Pasal 14 (penyelesaian perselisihan), jika terjadi perselisihan/perbedaan pendapat ataupun sengketa baik dalam hal perubahan pengurangan dan atau penambahan terhadap isi perjanjian ini, maka para pihak akan merundingkannya secara musyawarah dan mufakat serta hasilnya akan dituangkan ke dalam suatu lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini ;
- 5 Bahwa benar telah dicoba untuk Penggugat Rekonvensi mengadakan pendekatan melalui kuasa hukumnya/dan staf sdr. Kasman Mawar mendatangi langsung rumah Tergugat Rekonvensi dengan maksud untuk membahas penyelesaian perjanjian Nomor 07 tanggal 20 September 2006, toeh tidak ditanggapi, untuk hal ini agar gugatan ini tidak mubazir atau gugatan tidak sia-sia, mohon kiranya Pengadilan Negeri meletakkan sita jaminan atas hak milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Jendral Sudirman RT 02 RW 11, seluas 1.159 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3260 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

Bahwa karena perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi jelas-jelas telah lalai/wanprestasi yang sangat bertentangan dengan hukum, maka sudah sepatutnya jika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum segera menunaikan kewajibannya dengan menyatakan bahwa perjanjian pembangunan Bangunan Bertingkat dan Pembagian Nomor 07 tanggal 20 September 2006 tetap seperti semula sampai adanya suatu keputusan hukum yang bersifat tetap dan menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan ingkar janji/wanprestasi sebagaimana yang termuat dalam perjanjian Nomor 07 tanggal 20 September 2006 ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas Penggugat dalam Rekonvensi I menuntut kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru supaya memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Hal. 13 dari 31 hal. Put. Nomor 103 K/Pdt/2014



## DALAM REKONPENSI

- 1 Mengabuklkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Akta Perjanjian Membangun Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bahagian Nomor 07 tanggal 20 September 2006 antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
- 3 Menyatakan bahwa Perjanjian Membangun Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bahagian Nomor 07 tanggal 20 September 2006 antara Penggugat dan Tergugat tetap dilanjutkan seperti semula ;
- 4 Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3260 atas nama Hamizar Hamid tetap ditahan/dititip dan disimpan di Notaris/PPAT seperti semula, sampai adanya penyelesaian pemecahan menurut bagian masing-masing ;
- 5 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta milik Tergugat I ;
- 6 Menghukum Tergugat I untuk segera menunaikan kewajibannya membayar ganti rugi/akibat wanprestasi sebagaimana yang di maksud dalam Perjanjian Membangun Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bahagian Nomor 07 tanggal 20 September 2006 dan Penggugat dapat melanjutkan pembangunan ;
- 7 Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- 8 Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan karena wanprstasi sebesar Rp.3.150.285. 207,78,00 (tiga milyar seratus lima puluh juta dua ratus delapan puluh lima ribu dua ratus tujuh koma tujuh puluh delapan rupiah) berdasarkan perhitungan kerugian material dan immaterial ;
- 9 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya verset, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij vooraad*) ;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara dan atau biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan balik (Rekonpensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- 1 Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tertanggal 04 Juli 2012, juncto Penambahan gugatan



Penggugat tertanggal 26 September 2012, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara jelas dan tegas kebenarannya ;

- 2 Bahwa dalam gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan bahwa gugatannya adalah perihal wanprestasi karena salah satu pihak tidak melaksanakan isi dari perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bahagian dalam akta yang dibuat oleh Tergugat II, sementara dalam gugatan Penggugat halaman 2 nomor 6, Penggugat menggugat Tergugat II dengan tindakan yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga dapat dijelaskan bahwa : *“Dalam satu gugatan tidak boleh terjadi penggabungan perkara dan yang seharusnya gugatan tersebut harus beridir sendiri, sehingga dimohonkan kepada majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan dan/atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima”* ;

**DALAM REKONPENSI :**

- 1 Bahwa segala apa yang telah diuraikan oleh Penggugat II dalam Rekonsensi ini (Tergugat II dalam Konpensasi) tersebut diatas mohon juga dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian Rekonsensi ;
- 2 Bahwa oleh karena akta Perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bahagian tertanggal 20 September 2006 nomor 07 tersebut telah dibuat sesuai dengan undang-undang Jabatan Notaris dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga mengikat bagi para pihak yang membuatnya maka cukup jelas bahwa Tergugat II hanya akan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3260 yang merupakan objek yang substansial dalam perjanjian tersebut tidak diserahkan kepada Penggugat sebelum Penggugat dan Tergugat I melaksanakan point point dalam angka 4 huruf a dan b tersebut di atas ;
- 3 Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Rekonsensi tersebut, Penggugat II Rekonsensi sangat menderita kerugian yaitu :
  - a Kerugian immaterial
    - Kerugian atas keuntungan yang akan diperoleh dari jasa pelayanan hukum selaku Notaris dan Pejabat Pembuat akta tanah dengan adanya gugatan perkara *aquo* menderita tekanan bathin dan gangguan ketentraman hidup karena dipermalukan dan dicemarkan nama baiknya akibat gugatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat dalam Konpensasi yang akan berlangsung selama jalannya sidang ini dari tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi

Hal. 15 dari 31 hal. Put. Nomor 103 K/Pdt/2014



hingga Mahkamah Agung RI, tidak kurang total kerugian besar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ;

b Kerugian materiil :

- Bahwa Penggugat II dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Konpensi juga menderita kerugian materiil karena kehilangan jam/waktu kerja selama berlangsung persidangan dan kehilangan relasi/klien yang berkepentingan untuk memperoleh jasa hukum selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selama persidangan berlangsung dalam proses perkara berjalan setidaknya-tidaknya pada tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi hingga Mahkamah Agung RI, tidak kurang total kerugian sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas Penggugat dalam Rekonpensi I menuntut kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru supaya memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI**

Dalam eksepsi

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam pokok perkara

- Menolak gugatan Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya, setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
- Menyatakan Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kon-pensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat II dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Konpensi sejumlah uang dengan perincian :

a Kerugian Immateriil :

Kerugian atas keuntungan yang akan diperoleh dari jasa pelayanan hukum selaku Notaris dan Pejabat Pembuat akta tanah dengan adanya gugatan perkara aquo menderita tekanan bathin dan gangguan ketentraman hidup karena dipermalukan dan dicemarkan nama baiknya akibat gugatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi yang akan berlangsung selama jalannya persidangan ini dari tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi hingga Mahkamah Agung RI, tidak kurang total kerugian besar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ;



b Kerugian Materiil :

Bahwa Penggugat II dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Konpensi juga menderita kerugian materiil karena kehilangan jam/waktu kerja selama berlangsung persidangan dan kehilangan relasi/klien yang berkepentingan untuk memperoleh jasa hukum selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selama persidangan berlangsung dalam proses perkara berjalan setidaknya pada tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi hingga Mahkamah Agung RI, tidak kurang total kerugian sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

A t a u

Sejumlah uang menurut pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara aquo sebagai ganti rugi ;

- Biaya perkara menurut hukum ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah menjatuhkan putusan, yaitu Putusan Nomor 77/Pdt.G/2012/PN.PBR., tanggal 06 Februari 2013 yang amarnya sebagai berikut :

**A. DALAM KONPENSI :**

**I. DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian ;
- 2 Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;
- 3 Menyatakan “Perjanjian Pembangunan Bangunan Bertingkat dan Penentuan Bagian” sesuai dengan Akta Nomor 07 tanggal 20 September 2006 yang dibuat oleh Tergugat II berakhir karena wanprestasi ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor 3260 atas nama H.Hamizar Hamid kepada Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan karena wanprestasi berupa kerugian materiil sebesar Rp 141.000.000,00 (seratus empat puluh satu juta rupiah) ;
6. Menolak gugatan lain dan selebihnya ;

**B. DALAM REKONPENSI ;**



## DALAM POKOK PERKARA ;

- Menolak gugatan rekonsensi dari Penggugat I Rekonsensi seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Rekonsensi dari Penggugat II Rekonsensi tidak dapat diterima ;

## DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI ;

Menghukum Tergugat I Konpensi/Penggugat I Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 764.000,00 (tujuh enam ratus enam puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 96/PDT/2013/ PTR., tanggal 3 September 2013 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 27 September 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 September 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Oktober 2013 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 77/PDT.G/2012/PN.PBR jo Nomor 96/PDT/2013/PTR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Oktober 2013 ;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 31 Oktober 2013, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 06 Nopember 2013 ;

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

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

- I. Ringkasan Riwayat Perkara Mal Waris tanah Dupa (Pengadilan Agama Pekanbaru ) yang menyangkut Tanah Objek Bangunan Dalam Perjanjian.  
Perjanjian bangun hasil dibuat pada tanggal 20 September 2006, Nomor 07, dihadapan Notaris Aditia Merida, S.H.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 IP (Ijin Pelaksanaan) pembangunan diterbitkan oleh Dinas Tata Kota, pada tanggal 07 September 2007, dengan jangka waktu bangun adalah 10 bulan dan telah jatuh tempo sejak tanggal 07 Juli 2008.

3 Tanggal 30 Agustus 2007, timbul perkara gugat menggugat antara Husen Abdul Rahman, Cs dengan Nurkamsiah Cs (termasuk didalamnya Hamizar Hamid Selaku Tergugat II), perihal Harta Warisan keluarga almarhumah Siti Zahara alias Upik Zahara, dengan Nomor perkara perdata gugatan Nomor 447/ PDT.G/2007/PA.Pbr (mal waris tersebut termasuk tanah TK yang menjadi objek untuk dibangun).

4 Tanggal 12 Mei 2008, Kuasa Penggugat (Mhd. Haris) berdasarkan Surat Kuasa Nomor 73/HM/VII/2007, tanggal 16 Juli 2007, mengajukan pemblokiran sertifikat atas objek gugatan (termasuk didalamnya sertifikat atas nama Hamizar Hamid).

5 Tanggal 22 Mei 2008, keluar salinan penetapan Pengadilan Agama Pekanbaru, Nomor 447/PDT.P/2007/PA. Pbr, yang menyatakan " batal pendaftaran perkara Nomor 447 tersebut diatas, karena Penggugat tidak memenuhi isi surat teguran Panitera Pengadilan Agama, Perihal kekurangan pembayaran biaya perkara dan oleh karena itu Pengadilan Agama berpendapat Penggugat tidak sungguh-sungguh dalam ber-perkara, sehingga dengan alasan itu Pengadilan membatalkan pendaftaran perkara Penggugat tersebut untuk seluruhnya dan menyatakan bahwa perkara Nomor 447 tersebut telah selesai karena dibatalkan.

6 Tanggal 07 November 2008, diajukan kembali gugatan pembagian harta warisan Nomor 738/PDT.G/2008/PA. Pbr. oleh Penggugat yang sama dengan penunjukan kuasa baru yakni terhadap Andrison Associates, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 276/SK/PDT/AA/IX/2008, tanggal 24 September 2008.

7 Tanggal 10 November 2008 pemblokiran terhadap objek gugatan kembali dilakukan oleh kuasa Penggugat terhadap BPN Kota Pekanbaru.

8 Tanggal 9 Pebruari 2009, Kuasa Tergugat (Law Office Wismar dan Associates), mengajukan permohonan pencabutan surat pemblokiran/sertifikat terkait objek gugatan yang telah dipasang pembokiran sertifikatnya oleh Kuasa Penggugat, dengan alasan :

- pemblokiran hanya boleh dilakukan untuk 30 (tiga puluh) hari kerja, kecuali adanya penetapan dari Pengadilan baru boleh dilakukan pemblokiran secara permanent sampai masalah diselesaikan.
- Sudah mempunyai putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dari pengadilan agama pekanbaru Nomor 254/PDT.G/1997/PA. Pbr tanggal 20

Hal. 19 dari 31 hal. Put. Nomor 103 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 1999 dan salinan putusan Pengadilan Tinggi Agama Pekanbaru Nomor 22/PDT G/1999/PTA. Pbr tanggal 16 Agustus 1999.

9 Tanggal 23 Juni 2009, keluar salinan putusan perkara Nomor 738/PDT.G/2008/PA. Pbr, yang menyatakan : Gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (alasan dapat dibaca di lampiran putusan).

10 Dan pada tanggal 13 Agustus 2009, Pengadilan memberitahu-kan ke BPN, bahwa benar telah terbit putusan Nomor 738 yang amar putusannya berbunyi :

- Dalam Eksepsi : Menyatakan Eksepsi Tergugat I, II, III dan IV tidak dapat diterima.
- Dalam Pokok Perkara : Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dan oleh karena atas putusan tersebut tidak dilakukan lagi upaya hukum oleh para Penggugat, maka putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

I B. Ringkasan Perkara Tanah Dupa Di Pengadilan Negeri Pekanbaru Yang Menyangkut Tanah Objek Bangunan Dalam Perjanjian .

1 tanggal 30 Juli 2007 dengan register perkara Nomor : 70/ PDT.G/2007/PN. Pbr, Hamizar Hamid, Cs mengajukan gugatan terhadap Nurkamsiah perihal Wanprestasi terhadap tagihan semua biaya -biaya yang sudah dikeluarkan terhadap penyelesaian perkara tanah dupa (mulai dari biaya penyelesaian kasus sewa menyewa tanah dengan mandailing natal - bioskop pasar dupa, biaya penerbitan SKGR/Sertifikat tanah pasar dupa sampai kepada biaya pengacara perkara mal waris tanah dupa).

2 Namun pada akhirnya Tergugat melakukan Rekonvensi/gugat balik terhadap Penggugat yang lebih menitik beratkan kepada uang pembagian hasil sewa kios pasar dupa.

3 Agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak menjadi sia-sia pada akhirnya Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan agar meletakkan sita jaminan terhadap harta tidak bergerak milik Hamizar Hamid dan Saharuddin, yang kemudian oleh Pengadilan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan di persidangan permohonan sita jaminan tersbeut dikabulkan dengan penetapan Pengadilan Nomor 70/PDT/G/2007/PN. Pbr, tanggal 17 April 2008, berita acara penyitaan jaminan Nomor 70/PDT/G/2007/PN. Pbr, tanggal 22 April 2008, serta pada tanggal yang sama yakni 22 April 2008 sita jaminan didaftarkan di BPN Kota Pekanbaru.

4 tanggal 12 Juni 2008, Pengadilan Negeri Pekanbaru mengeluarkan Salinan Putusan Nomor 70/PDT.G/2007/PN. Pbr, yang isinya berbunyi :

20

#### 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)



- Dalam Konvensi
- Dalam Eksepsi: Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- Dalam Pokok Perkara : Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Dalam Rekonvensi
- Dalam propisional (Menetapkan Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang turut berhak untuk mengelola dan mengurus serta memperoleh bagian hasil uang sewa kios pasar dupa) : Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi dalam propisional untuk seluruhnya.
- Dalam Pokok Perkara (Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menguasai dan menikmati hasil sewa seluruh pasar dupa dan oleh karenanya harus membayar ganti kerugian materil dan moril terhadap Penggugat Rekonvensi) : Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian, Menyatakan para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menguasai dan menikmati sendiri hasil sewa pasar dupa selama 8 tahun dan karenanya menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil dan moril sebagaimana dimaksud.

5. Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi melakukan banding dan akhirnya pada tanggal 25 Maret 2009\_Pengadilan Tinggi Pekanbaru menetapkan putusan Nomor 10/PDT/2009/PT.R, yang amar putusannya berbunyi :

- Menerima permohonan banding.
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 12 Juni 2008 sekedar masalah uang paksa (menjadi ditiadakan).

6. Kemudian pada tanggal 6 Mei 2009 Penggugat dalam Konvensi mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung dan didaftarkan di Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 18 Mei 2009, yang pada akhirnya tanggal 31 Desember 2010 dengan Nomor Register 2395 K/PDT/2009, Mahkamah Agung menetapkan putusannya sebagai berikut :

- Mengadili :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 10/ PDT/2009/PT. R tanggal 25 Maret 2009 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 70/PDT/G/2007/ PN. Pbr tanggal 12 Juni 2008.

- Mengadili sendiri:

Hal. 21 dari 31 hal. Put. Nomor 103 K/Pdt/2014



## ■ B\_j\_k l nhtd qg8

- B\_j\_k Ci qnqg8K d nj\_i Ci qnqgrqese\_rsl rsi qjpsf l w,
- B\_j\_k Nhin Ncp\_p\_8K d nj\_i Ese\_r\_l Ncl eese\_rsl rsi qjpsf l w,

## ■ B\_j\_k Pci nhtd qg8

- B\_j\_k Nntqg8K d nj\_i rl rsl nntqg
- B\_j\_k Nhin Ncp\_p\_8K d nj\_i Pci nhtd qg sl rsi qjpsf +w\_b\_l  
k d ef si sk rpk nfh i\_q qsl rsi k ck `w\_p` q\_w ncp\_p,

7 Nrsq\_l rcp`sr rj\_f bg qg\_fsi\_l i cn\_b\_i s\_q\_n\_p Nck nfh l\_q qn\_b\_r\_l ee\_j  
03 Mi mcp 0.// sesuai dengan risalah pemberitahuan putusan kasasi Nomor 70/  
PDT.G/2007/PN.Pbr Jo Nomor 2395 K/PDT/2010 dan diberikan untuk dan atas  
permohonan Hamizar Hamid melalui kuasanya tanggal 26 Oktober 2011.

8 Tanggal 21 Mei 2012 kuasa Penggugat Konvensi (kuasa hukum Hamizar Hamid, Cs)  
mengajukan permohonan pengangkatan sita jaminan perkara Nomor 70/PDT.G/2007/PN.  
Pbr, yang akhirnya pada tanggal 7 Juni 2012, Pengadilan menetapkan mengabulkan  
permohonan pengangkatan sita jaminan dari kuasa Penggugat.

9 Tanggal 14 Juni 2012 Panitera Pengadilan/Juru Sita Pengadilan melakukan sidang di  
tempat dan membuat berita acara pengangkatan sita jaminan sebagaimana dimaksud  
dan pada tanggal 18 Juni 2012 berita acara pengangkatan sita jaminan disampaikan ke  
BPN Kota Pekanbaru.

I Bahwa Pengadilan Negeri/Tinggi (*Judex Facti*) dalam putusannya  
tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, pertimbangan  
hukumnya tidak berdasarkan alasan hukum yang jelas dan tidak  
berdasarkan bukti dan fakta hukum yang terungkap dalam  
persidangan serta putusan *judex facti* tidak mendudukan  
penyelesaian perkara pada porsi hukum yang sebenarnya  
(*wedereehtelijk unlawtui*).

Bahwa pada pokoknya putusan Pengadilan haruslah berdasarkan bukti dan fakta  
yang terjadi dalam persidangan dan menyebutkan alasan-alasan, hukum yang  
menjadi dasar putusannya. Dengan kata lain segala putusan Pengadilan harus  
memuat alasan-alasan, dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan  
perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau  
berdasarkan hukum tidak tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum.

Bahwa pertimbangan hukum merupakan jiwa dan intisari putusan,  
pertimbangan berisi analisis, argumentasi, terdapat kesimpulan hukum dari majelis



hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, bahwa dalam pertimbangan hukumnya putusan *a quo* haruslah mengemukakan analisis yang jelas berdasarkan undang-undang dan pembuktian.

Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan *judex facti* dalam perkara *a quo* bertentangan dengan fakta dan bukti yang terungkap dalam persidangan :

Bahwa pokok permasalahan perkara *a quo*, adalah mengenai "wanprestasi", atas suatu perjanjian pembangunan Bangunan Bertingkat dan penentuan bahagian akta Nomor 07 tanggal 20 September 2006 (bukti TI.5) antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi.

Bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu peristiwa/keadaan dimana debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasinya dalam suatu perihalnya dengan baik dan debitur punya unsur salah atasnya maksud unsur salah tersebut adalah " adanya unsur/perbuatan kesalahan pada debitur atas tidak dipenuhinya suatu kewajiban yang harus dipenuhi sebagaimana mestinya, bahwa pada intinya wanprestasi berangkat dari prinsip bahwa :

" kewajiban harus/wajib dipenuhi dengan baik "

Dalam suatu perikatan kewajiban ada pada pihak debitur dan disitu ada unsur keterikatan pada diri para pihak, keterikatan dalam wujud kewajiban untuk memberikan prestasi perikatan yang bersangkutan kepada krediturnya :

### III. Penerapan / Daya Kerja Pasal 4 Ayat 1 dan Pasal 9 ayat ( 5 ). Bukti T.I.5

Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat 1 jelas dan nyata kewajiban Termohon Kasasi (pihak pertama) adalah :

Bahwa pihak pertama dengan ini berjanji dan mengikatkan diri serta menjamin kepada pihak kedua (Pemohon Kasasi) bahwa tanah tersebut adalah :

- Benar milik pihak pertama
- Tidak dalam suatu perkara/sengketa
- Bebas dari segala sitaan
- Tidak tersangkut hutang piutang
- Tidak dalam keadaan dijaminkan dalam bentuk apapun juga kepada pihak lain
- Tidak dijual, tidak diserahkan atau dialihkan haknya kepada pihak lain dengan cara apapun

Bahwa berdasarkan Pasal 9 ayat 5 jelas dan nyata ditegaskan :



Bilamana masa pembangunan, pihak kedua mendapat gangguan atau masalah dari pihak lain yang merupakan kelalaian dari pihak pertama baik dalam pemilikan tanah atau masalah-masalah lainnya sehingga target waktu penyelesaian tidak tercapai, maka pihak pertama akan dikenakan denda berupa uang sejumlah Rp. 100.000,00 untuk tiap hari keterlambatan.

Bahwa oleh karenanya kewajiban hukum yang timbul dari perjanjian tersebut hanyalah untuk para pihak sendiri artinya meletakkan kewajiban pada dirinya sendiri dengan kata lain bahwa seseorang tak dapat meletakkan kewajibannya kepada orang lain tanpa sepakatnya, dengan demikian Termohon Kasasi wajib menjalankan kewajibannya atas perjanjian yang telah disepakatinya sebagai kewajiban yang harus dijalankan.

Bahwa fakta-fakta yang disebutkan tersebut adalah fakta hukum yang timbul dan terbukti dalam persidangan. Bahwa fakta hukum adalah kejadian-kejadian/perbuatan-perbuatan dan tindakan atau keadaan yang menimbulkan akibat hukum.

Bahwa akibat hukum timbul karena pernyataan kehendak (orang) yang ditujukan untuk terjadinya atau berakibat hukum.

Bahwa akta perjanjian tanggal 20 September 2006 (Bukti T.I.5) yang dibuat antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, yang mengandung :

- Kata sepakat dari dua pihak (pernyataan kehendak) *duorum vel plurium in idem placitum consensus*.
- Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak
- Ada keinginan dan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum.
- Akibat hukum yang timbul untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik, dan,
- Dibuat dengan mengindahkannya

Dengan demikian telah terjadi perjanjian/perikatan antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, yaitu suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapai kata sepakat yang merupakan kehendak bebas dari dua orang (pihak) di mana tercapainya kata sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undang-an, *judex facti* tidak mempertimbangkan dengan seksama prinsip-prinsip hukum perjanjian secara komprehensif (yurisprudensi putusan M.A Nomor 3129 K/Pdt/1988).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pasal 1374 ayat 3 BW/Pasal 1338 ayat 3 KUH perdata dengan tegas menyatakan :

Bahwa suatu persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik dari perjanjian yang telah disepakati maka itikad baik harus diartikan dalam kaitanya dengan apa yang menjadi hak dan kewajiban pihak-pihak yang bersangkutan (itikad baik objektif).

Hakim *judex facti* tidak seksama dalam mempertimbangkan semua bukti dan fakta yang ditemukan dalam persidangan :

Hakim tidak cermat menilai dan meneliti bukti. :

1. Bahwa SHM. 3260 an TK HAMIZAR HAMID (Bukti T.L8) diterbitkan berdasarkan SKGR Nomor 593/25/TT/96 sebagaimana dalil dalam putusan point 9 hal 4 putusan Nomor 70/Pdt/G/2007/PN.PBR (Bukti TI.II) dan dalam petitem putusan Nomor 70/Pdt/G/2007/PN.PBR (Bukti TI.II) point 5 menyatakan :

" menghukum para Tergugat Rekonvensi yaitu H.HAMIZAR HAMID (Termohon Kasasi) untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi surat keterangan ganti kerugian Nomor 593/25/TT/96 tanggal 3 April 1996 dan register Camat Bukit Raya Kodya Pekanbaru dalam keadaan baik dan utuh “.

( lihat putusan Nomor 70/Pdt/G/2007/PN.PBR, bukti TI.II halaman 3, 4 dan 45)

2. Bahwa pemblokiran tersebut (bukti TI.14 dan TI.15) saling berkaitan dan berhubungan dengan TI.12 yang menerangkan bahwa tanah objek perjanjian tersebut merupakan objek hal perkara Mal Waris Nomor 447/Pdt/G/2007/PA.PBK (TI.12) tak mungkin tanah tersebut di blokir kalau tidak ada hubungannya dengan perkara Mal Waris Nomor 447/Pdt/G/2007/PA.PBR.

Sehingga alasan Majelis Hakim yang menyatakan tidak ada aslinya atas bukti yang berkaitan dengan perkara Nomor 447/Pdt/G/2007/ PA.PBR (TI.12) dan perkara 0738/Pdh/G/2008/PA.PBK, merupakan suatu pandangan yang sempit karena bukti-bukti tersebut secara keseluruhan saling berkaitan dan berhubungan dengan bukti-bukti lainnya membuktikan bahwa Termohon Kasasi telah gagal memenuhi kewajibannya berdasarkan Pasal 4 ayat 1 perjanjian tanggal 20 September 2006 (Bukti TI.5).

Bahwa dari rangkaian bukti yang Pemohon Kasasi ajukan membuktikan bahwa hambatan-hambatan/gangguan yang membuat Pemohon Kasasi tidak bisa melaksanakan pembangunan sebagai prestasinya terjadi secara berturut-turut/ beruntun dan tidak terputus, hal mana telah terbukti berdasarkan bukti yang telah Pemohon Kasasi ajukan.

Hal. 25 dari 31 hal. Put. Nomor 103 K/Pdt/2014



Bahwa dari keadaan-keadaan itu semua Pemohon Kasasi juga pernah menegur Termohon Kasasi secara tertulis (bukti TI.17-TI.18) namun tidak ditanggapi Termohon Kasasi dan *judex facti* pun tidak menilai dan mempertimbangkan bukti tersebut, seharusnya *judex facti* harus meneliti, menilai semua bukti-semua bukti yang Pemohon Kasasi ajukan dengan baik dan benar dan tidak berpandangan sempit, karena keadaan-keadaan dari fakta yang terjadi yang membuat Pemohon Kasasi tidak bisa melaksanakan kewajibannya terbentur oleh adanya suatu perkara perdata dan adanya penyitaan atau objek perkara (objek perjanjian).

Bahwa penilaian dan pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan mulai dari AD 1 sampai AD 4 halaman 53 sampai dengan 57 adalah pertimbangan hukum yang lebih condong kepada kepentingan Termohon Kasasi tanpa meneliti dan menilai dengan seksama seluruh bukti yang berkaitan dengan keadaan yang menjadi hambatan bagi Pemohon Kasasi untuk mewujudkan prestasinya. Bahwa keadaan yang disebut dalam Pasal 4 ayat 1 perjanjian Nomor 07 tanggal 20 September 2006 harus benar-benar nyata tercipta dan hal tersebut merupakan kewajiban Termohon Kasasi untuk mengkondisikannya sebagai prestasi atau perjanjian yang disepakati.

Memang perkara tuntutan terhadap uang sewa tapi yang menjadi objek penyitaan dalam perkara Nomor 70/PDT.G/2007/PN.PBR (Bukti TI.II) dengan penetapan sita (bukti TI.24-TI.25) adalah tanah yang menjadi objek perjanjian SHM 3260 (bukti TI.8).

Pertanyaannya apakah bisa Pemohon Kasasi melakukan pembangunan atas tanah objek perjanjian yang telah diletakkan sita jaminan (Vide Perjanjian TI.5) hal itu jelas tidak mungkin.

Bahwa hal ini merupakan penerapan dan penilaian pembuktian yang salah kaprah dan keliru dari *judex facti*, fakta tersebut nyata menjadi halangan dan hambatan bagi Pemohon Kasasi untuk melaksanakan kewajibannya dengan baik, pertimbangan hukum *judex facti* tersebut tidak layak dan tidak berdasarkan bukti dan dari pertimbangan hukumnya terlihat *judex facti* tidak mengadili perkara *a quo* sebagaimana mestinya dan tidak memberikan pertimbangan yang CUKUP dan BENAR sehingga beralasan untuk dibatalkan.

Bahwa dijadikannya tanah objek pembangunan sebagai JAMINAN dalam suatu perkara perdata adalah untuk sebagai jaminan atas suatu kewajiban pembayaran dan oleh karenanya sebelum tindakan *conservator beslag* dijalankannya dan pemblokiran tentunya terlebih dahulu dilakukan oleh pihak-pihak yang berperkara untuk dijalankan sebagai tindakan awal, yang harus dianalisa oleh *judex facti*,



apalagi Termohon Kasasi tidak kooperatif dalam menyampikan hal-hal yang menjadi hambatan tersebut kepada Pemohon Kasasi melainkan Termohon Kasasi membiarkan Pemohon Kasasi mencari tau sendiri hal tersebut terbukti dan dari bukti TI.17 dan 18 yang disampaikan pada Pemohon Kasasi namun tidak menanggapi dan atau tidak ada jawaban sama sekali.

3. Pertimbangan hukum *judex facti* dalam putusan halaman 57 alasannya menyebutkan penyitaan tersebut dari tanggal 17 April 2008 sampai dengan September 2008 hal tersebut adalah bukti tidak telitinya *judex facti* dalam meneliti dan menilai alat bukti pada hal penyitaan tersebut mulai dari tanggal 17 April 2008 sampai dengan tanggal 18 Juni 2012 (bukti TI.31) bahwa perkara perdatanya Nomor 70/Pdt.G/2007/PN.PBR terdaftar tanggal 30 Juli 2007, seharusnya *judex facti* harus melihat sejak kapan perkara pokoknya terdaftar, bukan hanya dari mulai kapan penyitaannya karena pen-daftaran perkara tersebut akan berakibat hukum pada tindakan dan PRESTASI Pemohon Kasasi untuk meralisasikan pembangunan dan sebelum gugatan tersebut didaftarkan terlebih dahulu pihak Penggugat dalam perkara perdata Nomor 70/Pdt.G/2007/ PN.PBR sudah pasti mengajukan somasi/pemblokiran sebagai tindakan pendahuluan dalam mengamankan tanah objek perjanjian sebagai jaminan pembayaran atas suatu sengketa agak tidak beralih atau dialihkan.

Bahwa dari bukti-bukti yang telah diajukan/disampaikan kepersidangan ternyata terbukti Termohon Kasasi tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya, karena kewajiban utama Termohon Kasasi untuk memenuhi Pasal 4 ayat 1 dalam perjanjian (Bukti TI.5) telah gagal dan *judex facti* tidak menilai pembuktian tersebut secara seksama dan teliti, kondisi yang menjadi halangan Pemohon Kasasi untuk melaksanakan prestasinya telah nyata-nyata terbukti dengan jelas dan tegas. Bahwa kegagalan Termohon Kasasi dalam mempersiapkan lahan yang siap dibangun telah tidak terpenuhi secara syah menurut hukum, sehingga kesalahan Termohon Kasasi jelas terbukti, sehingga konsekuensi hukumnya, tuntutan kerugian yang diajukan Termohon Kasasi adalah tidak syah menurut hukum karena kerugian Termohon Kasasi timbul dari kesalahan Termohon Kasasi, oleh karenanya tuntutan ganti rugi sebesar Rp141.000.000,00 adalah tuntutan yang tidak berdasarkan hukum atau mengada-ada.

Bahwa seharusnya Termohon Kasasi yang harus mengganti kerugian Pemohon Kasasi, Karena kerugian Pemohon Kasasi sebesar Rp. 3.150.285.207.78 adalah timbul atas kesalahan dan kelalaian Termohon Kasasi yang telah gagal untuk menyiapkan lahan yang siap dibangun sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 9 ayat 5

Hal. 27 dari 31 hal. Put. Nomor 103 K/Pdt/2014



perjanjian (Bukti TI.5), dan untuk mendapat jaminan pembayaran, maka wajar *Judex Facti* seharusnya mengabulkan sita jaminan atas objek yang telah dimohonkan Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* ;

Bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi (Bukti TI.5) adalah perjanjian timbal balik, dimana para pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut dibebani Kewajiban (*Obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Bahwa sesuai dengan *Azaz Adimpleti Contractus* "seseorang tidak berhak menggugat apabila ia sendiri (Termohon Kasasi) tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian yang telah ditentukan.

Bahwa dari perjanjian tersebut telah jelas hubungan hukum dan kewajiban hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, dan berdasarkan bukti-bukti telah jelas kesalahan Termohon Kasasi, oleh karenanya berdasarkan azaz tersebut gugatan Penggugat (Termohon Kasasi) haruslah ditolak.

Sebagai perbandingannya Pemohon Kasasi telah melaksanakan pembangunan terhadap saudara Termohon Kasasi yang sama-sama membuat perjanjian dan semua telah selesai dibangun namun tanah Termohon Kasasi tidak dapat dilaksanakan pembangunannya karena lahannya bermasalah, namun sayangnya *Judex Facti* tidak mempertimbangkan buktinya, kalau diamati dan diteliti pertimbangan putusan *a quo Judex Facti* hanya membuat pertimbangan yang menguntungkan atau berpihak pada Termohon Kasasi tanpa melihat dengan seksama dan secara keseluruhan bukti-bukti sehingga karenanya pertimbangan hakim tersebut telah menimbulkan ketidakadilan bagi Pemohon Kasasi, oleh karenanya putusan *Judex Facti* tersebut dapat diklasifikasikan pada putusan yang Kurang pertimbangan hukumnya (*ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD*) oleh karenanya wajar menurut hukum untuk dibatalkan.

Bahwa perjanjian itu mengikat, berdasarkan Pasal 1338 KUH-perdata, apa sebenarnya yang membuat para pihak terikat...? Bahwa keterikatan para pihak adalah pada isi perjanjian, bahwa isi perjanjian ditentukan oleh para pihak sendiri, maka para pihak/orang terikat pada janjinya sendiri, jadi orang terikat bukan karena ia menghendaki, tetapi karena ia memberikan janjinya. Demikianlah seharusnya *Judex Facti* menganalisa Pasal 4 ayat 1 sebagai kewajiban yang melekat pada diri Termohon Kasasi dan wajib untuk dijalankan dengan itikad baik,

Bahwa gugatan Rekonvensi yang Pemohon Kasasi ajukan adalah sangat beralasan secara hukum dan berdasarkan fakta-fakta hukum jelas di mana sudah terjadi suatu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dan kesalahan Termohon Kasasi tersebut terukur dan dilihat dari :

- Adanya perjanjian/perikatan yang menjadi dasar kewajiban berprestasi bagi masing-masing pihak.
- Adanya perbuatan atau sikap tidak memenuhi kewajiban perikatan sebagaimana mestinya.
- Adanya unsur kesalahan yang dilakukan oleh Penggugat (Termohon Kasasi).  
Bahwa tidak dipenuhinya Pasal 4 ayat 1 perjanjian tanggal 20 September 2006 Nomor 07 (Bukti TI.5) oleh Termohon Kasasi, hal tersebut telah membuktikan adanya " wanprestasi atas perjanjian yang lebih dulu dilakukan oleh Termohon Kasasi dan setelah disomasi/ditegur dan diperingatkan namun tidak ditanggapi oleh Termohon Kasasi, hal tersebut telah membuktikan adanya itikad buruk dari Termohon Kasasi namun majelis hakim mengabaikannya.

4. Bahwa pertimbangan Putusan *a quo* tidak berdasarkan pada alasan-alasan hukum yang jelas :

Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat menerima seluruh pertimbangan hukum keputusan *a quo*, karena menurut Termohon Kasasi keputusan *Judex Facti* pada Tingkat Pertama maupun Keputusan *Judex Facti* pada Tingkat Banding telah salah didalam mempertimbangkan hukum atau telah salah dan keliru dalam menerapkan hukumannya dalam perkara *a quo*. Bahwa (*Judex Facti*) dalam mengadili dan memutuskan perkara *a quo* telah tidak dengan tepat dan benar menerapkan suatu peraturan hukum sebagaimana mestinya dan tidak tepat

dan tidak benar melaksanakan cara mengadili menurut ketentuan undang-undang, serta tidak memuat alasan dan dasar putusan tersebut, tidak memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili sebagaimana diatur pada Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, oleh karena itu Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi harus ditolak.

Bahwa keberatan-keberatan Pemohon Kasasi tersebut dapat dibenarkan. Bahwa alasan Pemohon Kasasi tersebut dapat diterima, karena Pengadilan salah dalam menerapkan hukum, sebab Pengadilan dalam pertimbangan hukumnya tersebut telah tidak tepat dan tidak benar. Bahwa alasan Pemohon Kasasi terhadap Putusan *a quo* adalah tidak beralasan hukum dan merupakan pengingkaran terhadap fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan.

Hal. 29 dari 31 hal. Put. Nomor 103 K/Pdt/2014



Bahwa alasan-alasan Pemohon Kasasi yang diajukan adalah hal-hal yang mengenai kesalahan penerapan dalam penilaian bukti-bukti oleh *Judex Facti*, dan alasan-alasan keberatan Kasasi adalah alasan-alasan yang berdasarkan fakta hukum. Untuk itu mohon kepada Hakim Agung menerima alasan-alasan Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasinya, karena alasan-alasan tersebut telah diperiksa dan dipertimbangkan secara seksama dan oleh karenanya Hakim Pengadilan Agung haruslah menyatakan menolak Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya.

Bahwa Putusan *a quo* tidak berdasarkan pertimbangan yang jelas dan tidak cukup bahwa alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan *Judex Facti* tidak bertitik tolak dari ketentuan Perundang-undangan, Hukum Kebiasaan, Yurisprudensi atau Doktrin Hukum dalam perjanjian.

Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 23 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 35 Tahun 1999, sekarang dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004, yang menegaskan bahwa segala Putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan, dasar-dasar putusan, dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tidak tertulis, maupun Yurisprudensi atau doktrin hukum.

Bahwa putusan *a quo* tidak cukup jelas mempertimbangkan secara seksama dan rinci, tidak menilai dan mempertimbangkan segala fakta hukum yang dikemukakan dalam proses persidangan, sehingga tidak memberikan nilai-nilai keadilan berdasarkan bukti dan fakta hukum yang benar.

Bahwa pertimbangan hukum merupakan jiwa dan intisari putusan pertimbangan berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum dari Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*. Bahwa dalam pertimbangan hukum Putusan *a quo* tidak mengemukakan analisis yang jelas berdasarkan undang-undang dan pembuktian.

Bahwa dari analisis hukum, bahwa Keputusan *a quo* Majelis Hakim seharusnya menjelaskan pendapatnya berdasarkan bukti-bukti yang telah dirumuskan menjadi kesimpulan hukum sebagai dasar landasan penyelesaian perkara *a quo* yang dituangkan dalam dictum putusan.

Bahwa oleh karenanya putusan *a quo* tidak mendeskripsikan alat-alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian secara lengkap dan seksama, sehingga beralasan hukum bagi Pemohon Kasasi untuk menyatakan bahwa Putusan *a quo*, adalah suatu putusan yang *onvoldoende gemotiveerd*, karena didasari ketentuan Pasal 178 ayat (1) HIR), Pasal 189



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rbg, dan Pasal 18 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970, sebagaimana dirubah dengan Undang-undang Nomor 35 Tahun 1999 (sekarang Pasal 19 Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004.

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex facti* sudah tepat dan benar menerapkan hukum ;

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut hanya bersifat pengulangan dari apa yang telah dikemukakan dalam memori banding ;

Bahwa Tergugat I telah dapat dikwalifikasikan sebagai Wanprestasi incasu tidak memenuhi isi Perjanjian Akta Nomor 07 tanggal 20 September 2006, oleh karena itu Tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi, terhitung sejak Tergugat I lalai memenuhi kewajibannya ( yaitu sejak bulan September tahun 2008 sampai dengan bulan Juli tahun 2012, sebesar 47 bulan x 30 hari x Rp 100.000,00 = Rp 141.000.000,00 ( seratus empat puluh satu juta rupiah ), lagi pula alasan kasasi selebihnya merupakan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-undang Mahkamah Agung Indonesia (Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985) yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Terdakwa I : ANGELO FERNANDUS tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

**M E N G A D I L I :**

Hal. 31 dari 31 hal. Put. Nomor 103 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I : **ANGELO FERNANDUS** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahka-mah Agung pada **hari Selasa, tanggal 17 Juni 2014** oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan **dibantu** oleh Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd/ Zahrul Rabain, S.H., M.H.

K e t u a :

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

Ttd/ I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti : Ttd/ Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

## **Biaya-biaya :**

1. Materai .....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi.	<u>Rp. 489.000,-</u>
J u m l a h	Rp. 500.000,-

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata**

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.  
NIP : 19610313 1988031003**