



**PUTUSAN**

**Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**NY. TRI PRATIWI**, bertempat tinggal di Jalan Raden Saleh No. 30 Padang, Kel. Rimbo Kaluang, Padang Barat, Kota Padang, Sumatera Barat, sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. DR. H. AMIRUDDIN, S.H., M.H.: Nomor Induk Advokat Peradi. 95.10365.
2. ARDISAL, S.H., M.H. : Nomor Induk Advokat Peradi. 03.10097.
3. JHONI HENDRY P, SH. : Nomor Induk Advokat Peradi. 98.11291.
4. HENDRI RAMLI, S.H. : Nomor Induk Advokat Peradi. 15.03599.

Kesemuanya Advokat, tergabung pada Kantor Advokat/Pengacara **DR. H. AMIRUDDIN, S.H., M.H., & ASSOCIATES**, berkantor di Jl. Raden Saleh No. 30 Padang, Hp. 0811663380, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2020;

Lawan:

1. **TUAN. ASRIL NASKA**, bertempat tinggal di Komplek Andalas Makmur, RT 001/RW 003, Kel. Kubu Parak Karakah, Padang Timur, Kota Padang, Sumatera Barat, sebagai **Tergugat I**;
2. **NY. RIRI ANGGRAINI**, bertempat tinggal di Komplek Andalas Makmur, RT 001/RW 003, Kel. Kubu Parak Karakah, Padang Timur, Kota Padang, Sumatera Barat, sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada: HENDRIZON, S.H., ILHAM FAJRI, S.H. dan AGUSRA YULDA, S.H, Advokat/Pengacara berkantor di "HENDRIZON, S.H. Dan REKAN" Jl. Anduring No. 22 RT 003 RW 002 Kel. Anduring Kec. Kuranji Kota Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2021, Penerima Kuasa tersebut kemudian mengundurkan diri sebagai Kuasa berdasarkan Surat Pengunduran Diri sebagai Kuasa tanggal 27 April 2021,

*Halaman 1 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya Tergugat I dan II memberi Kuasa kepada SOFYANDI, S.H., AKMA SUTRIE, S.H., dan SUWANDI, S.H., Advokat-Penasihat Hukum pada Kantor Hukum SYOFYAN DI SIREGAR & REKAN, berkantor di Jl.Basung Sepakat No. 47 Kel. Koto Pulai Kec. Koto Tengah Kota Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Mei 2021;

**3. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kepala Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang**, beralamat di Jalan Ujung Gurun Nomor 1, Kel. Purus, Padang Barat, Kota Padang, Sumatera Barat, sebagai **Turut Tergugat**;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. ADHE RIZAL, SH, MH, Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Padang,
  2. LUSIA AGUNG MEGAWATI, S.ST, Kasubsi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Padang,
  3. ARINI PUTRI LAURYA, SH Kasubsi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan,
  4. MARIO EKASAPUTRA, S.H Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral pada Kantor Pertanahan Kota Padang,
  5. ELSI FITRIANGSIH, SH,M.KN Kasubsi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT pada Kantor Pertanahan Kota Padang,
  6. SRI SUNDARI,S.H PPNPN Staf Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Padang,
  7. LIRA ANDIRA,S.E PPNPN Staf Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kota Padang,
- berdasarkan Surat Kuasa No.970/SK-13.71.600.13/XI/2020 tanggal 20 November 2020;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

*Halaman 2 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Padang pada tanggal 21 Desember 2020 dalam Register Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I, atas persetujuan Tergugat 2, tersangkut hubungan hukum sebagaimana termuat di dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016 tentang Pembangunan Unit-Unit Rumah Tinggal (Perumahan), yang dibuat oleh dan di hadapan Indra Jaya, SH, Notaris di Padang;
2. Bahwa berdasarkan isi Pasal 4 akta dimaksud, yang menjadi kewajiban Tergugat I sebagai Pihak Pertama adalah:

- 1) Menyediakan lahan perumahan berdasarkan perjanjian kerjasama ini.
- 2) Mengurus semua izin-izin yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan pembangunan perumahan pada kantor instansi yang terkait.
- 3) Bertanggung jawab serta menjamin sepenuhnya atas keselamatan dan kemandirian, gangguan, maupun gugatan dari pihak manapun juga terhadap proses jalannya pembangunan perumahan tersebut.

Sedangkan yang menjadi kewajiban Penggugat selaku Pihak Kedua, adalah:

- 1) Menetapkan dan menjalankan manajemen usaha pembangunan perumahan.
  - 2) Melakukan dan mengatur pemasaran barang-barang yang dibutuhkan dalam pembangunan unit rumah tersebut dan melampirkan bukti-bukti belanja barang kepada pihak pertama.
  - 3) Melakukan dan mengatur pemasaran perumahan, negosiasi dan transaksi jual beli dengan pihak pembeli sampai dengan serah terima kunci dengan pembeli.
  - 4) Menentukan teknik dan tata cara dalam pengelolaan perumahan.
  - 5) Mengatur serta membuat perencanaan kerja dan seluruh kebijaksanaan yang dibutuhkan guna mendukung kelancaran perumahan.
  - 6) Pihak Kedua bertanggung jawab atas kualitas rumah yang dibangun sesuai dengan klasifikasi rumah yang telah disepakati.
3. Bahwa untuk lebih terjaminnya hubungan kerjasama dimaksud, berdasarkan **Pasal 8** Perjanjian, menyebutkan "*Untuk tahap pertama Pihak Kedua menyetorkan modal sebesar Rp 860.000.000,00 (delapan ratus enam puluh juta rupiah) untuk menebus sertifikat pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang, dan sertifikat diserahkan kepada Notaris*

Halaman 3 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

#### 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)



*untuk proses lanjutan".*

4. Bahwa setelah Penggugat menebus sertifikat yang menjadi jaminan hutang Tergugat I pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang, yaitu.

- 1) Sertikat Hak Milik Nomor 2727/Kubu Dalam Parak Karakah, Akta Ukur Nomor 01990/2008, tanggal 29 Agustus 2009, luas 515m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang.
- 2) Sertikat Hak Milik Nomor 2726/Kubu Dalam Parak Karakah, Akta Ukur Nomor 01989/2008, tanggal 29 Agustus 2009, luas 373m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang.
- 3) Sertikat Hak Milik Nomor 1723/Kubu Dalam Parak Karakah, Akta Ukur Nomor 00943/2004, tanggal 07 Desember 2004, luas 1277m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang.

Maka uang Penggugat sebesar **Rp 860.000.000,00** (*delapan ratus enam puluh juta rupiah*) tersebut, menjadi setoran modal tahap pertama dari Penggugat, sebagai pihak kedua (Vide; **Pasal 8** Perjanjian). -

5. Bahwa sesuai tahapan perjanjian, Penggugat telah melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya, berdasarkan isi **Pasal 8** Perjanjian, menyebutkan; "*Untuk tahap pertama Pihak Kedua menyetorkan modal sebesar Rp 860.000.000,00 (delapan ratus enam puluh juta rupiah) untuk menebus sertifikat pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang.* -

6. Sedangkan Tergugat I, telah mengingkari perjanjian, yaitu; Tidak menyerahkan **sertifikat kepada Notaris untuk proses lanjutan**. Akan tetapi, kemudian diketahui sertifikat yang menjadi objek Perjanjian Kerjasama, yaitu.

- Sertifikat Hak Milik Nomor: 1723/Kubu Dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor: 00943/2004 tanggal 07 Desember 2004 Luas: 1.277 M2 **dirubah** menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1355.
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 2726/Kubu Dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor: 01989/2008 tanggal 29 Agustus 2009 Luas: 373 M2 **dipemisah** menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 4860 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4861.
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 2727/Kubu Dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor: 01990/2008 tanggal 29 Agustus 2009 Luas: 515 M2 **dipecah**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*menjadi 3 (tiga) sertifikat yang saat ini masih dalam proses pengurusan di kantor **Turut Tergugat**.-*

7. Bahwa ketiga sertifikat dimaksud, yang seharusnya diserahkan kepada notaris untuk proses lanjutan, sebagaimana disyaratkan **Pasal 8** Perjanjian, ternyata dengan iktikad tidak baik, tetap dikuasai Tergugat I. Bahkan ketiga sertifikat dimaksud, malah telah dirubah, dipecah dan dipisahkan melalui Turut Tergugat, untuk dijual kepada pihak lain oleh Tergugat I atas Persetujuan Tergugat 2.
8. Bahwa disamping itu, bilamana Tergugat I mematuhi isi perjanjian, maka pada **Pasal 6 dinyatakan**: *"dalam masa kerjasama sampai dengan penjualan, sertifikat tidak bisa diambil oleh salah satu pihak saja, dan apabila konsumen tanda tangan akta jual beli untuk proses balik nama, maka pihak pertama (tuan Asril Naska dan Ny. Rini Anggraini) berjanji dan mengikatkan diri untuk menanda tangani akta jual beli tersebut"*. Akan tetapi, ketiga asli sertifikat tersebut, tidak diserahkan Tergugat I kepada Notaris Indra Jaya, SH, sebagaimana disyaratkan **Pasal 8** Perjanjian.
9. Bahwa tindakan Tergugat I yang tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana Penggugat uraikan diatas, merupakan **Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)**, yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat.
10. Bahwa akibat Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dilakukan Tergugat I terhadap Penggugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian berupa:

## **KERUGIAN MATERIEL:**

Hilangnya uang Penggugat untuk pelunasan hutang Tergugat I kepada Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang sebesar **Rp 860.000.000,00 (Delapan ratus enam puluh juta rupiah)**. Selain Penggugat telah mengeluarkan uang sebesar **Rp 860.000.000,00 (Delapan ratus enam puluh juta rupiah)**, untuk menebusi sertifikat Tergugat I pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang, Penggugat juga mengalami kerugian berupa:

- Sewa alat berat escavator untuk merobohkan bekas bangunan pesantren sebesar **Rp 25.000.000,00 (duapuluh lima juta rupiah)**.
- Pembelian bahan bangunan dan timbunan untuk pembersihan lahan sebesar **Rp 47.000.000,00 (Empatpuluh tujuh juta rupiah)**.
- Upah tukang untuk membuat pondasi dan pagar sekeliling lahan yang menjadi objek kerjasama sebesar **Rp 36.000.000,00 (Tigapuluh enam juta rupiah)**.

Halaman 5 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

## 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)



Jumlah; Rp 860.000.000 + Rp 25.000.000 + Rp 47.000.000 + Rp 36.000.000= **Rp 968.000.000,00** (*Sembilan ratus enam puluh delapan juta rupiah*).

- Bunga uang sesuai dengan ketentuan bunga bank yang telah Penggugat keluarkan sebesar Rp 968.000.000 x 12% pertahun x 4 tahun = **Rp 464.640.000,00** (*Empat ratus enam puluh empat juta enam ratus empat puluh ribu rupiah*).

**JUMLAH KERUGIAN MATERIEL**; Rp 968.000.000 + Rp 464.640.000 = **Rp 1.432.640.000,00** (*Satu milyar empat ratus tiga puluh dua juta enam ratus empat puluh ribu rupiah*).

**KERUGIAN MORIEL**:

Bahwa akibat **Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)** yang dilakukan Tergugat I terhadap Penggugat, maka Penggugat juga telah mengalami kerugian moriel, berupa adanya tekanan phisikis yang apabila dinilai dengan uang cukup sebesar **Rp 5.000.000.000,00** (*Lima milyar rupiah*).

11. Bahwa Penggugat sangat khawatir dengan itikad baik Para Tergugat, terutama Tergugat I dan Tergugat 2, untuk menyelesaikan perkara ini secara baik-baik, maka untuk menjamin Gugatan Penggugat tidak sia-sia (*ilusionir*), beralasan hukum Penggugat memohon kepada majelis hakim untuk dapat meletakkan **Sita Jaminan/Sita Tahan (Conservatoir Beslaag)** terhadap tanah:

- *Sertifikat Hak Milik Nomor: 1723/Kubu Dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor: 00943/2004 tanggal 07 Desember 2004 Luas: 1.277 M2 diubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1355. -*
- *Sertifikat Hak Milik Nomor: 2726/Kubu Dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor: 01989/2008 tanggal 29 Agustus 2009 Luas: 373 M2 dipisah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 4860 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4861.*
- *Sertifikat Hak Milik Nomor: 2727/Kubu Dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor: 01990/2008 tanggal 29 Agustus 2009 Luas: 515 M2 dipecah menjadi 3 (tiga) sertifikat yang saat ini masih dalam proses pengurusan di kantor **Turut Tergugat**.*

12. Bahwa guna menghindari Tergugat I dan Tergugat 2, lalai dan ingkar untuk menjalankan putusan dalam perkara ini, maka cukup beralasan hukum pula Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menghukum para Tergugat, membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada



Penggugat sebesar **Rp. 1.000.000,00** (satu juta rupiah), setiap hari atas keterlambatan Para Tergugat menjalankan putusan dalam perkara a quo.

13. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini berdasarkan bukti yang cukup dan kuat menurut hukum, maka berdasarkan hukum kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Para Tergugat mengajukan ***banding, Verzet*** ataupun ***Kasasi (Uitvoerbaar bij Vooraad)***.
14. Bahwa Sertifikat-sertifikat Tergugat I yang telah Penggugat tebus dari Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang, tertulis atas nama Tergugat I, yang seharusnya diserahkan Tergugat I kepada Notaris, sampai saat ini masih berada pada Tergugat I, maka beralasan hukum pula majelis hakim memerintahkan dan menghukum **Turut Tergugat**, untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas nama Penggugat dan mengizinkan Penggugat untuk menjual, menetapkan harga sendiri dan melaksanakan transaksi jual beli dengan pihak lain, kemudian uangnya dipergunakan untuk sekedar mengembalikan/mengganti sebesar kerugian-kerugian yang Penggugat derita, sebagaimana Penggugat uraikan di atas.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, kiranya pengadilan a quo, berkenan memanggil kami pihak-pihak yang berperkara dan selanjutnya memeriksa serta memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan dan menerima seluruh gugatan Penggugat.
  2. Menyatakan Penggugat telah mengalami kerugian untuk pelunasan hutang Tergugat I kepada Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang sebesar **Rp 860.000.000,00** (Delapan ratus enam puluh juta rupiah).
  3. Menyatakan Penggugat juga mengalami kerugian berupa:
    - Sewa alat berat escavator untuk merobohkan bekas bangunan pesantren sebesar **Rp 25.000.000,00** (duapuluh lima juta rupiah).
    - Pembelian bahan bangunan dan timbunan untuk pembersihan lahan sebesar **Rp 47.000.000,00** (Empatpuluh tujuh juta rupiah).
    - Upah tukang untuk membuat pondasi dan pagar sekeliling lahan yang menjadi objek kerjasama sebesar **Rp 36.000.000,00** (Tigapuluh enam juta rupiah).
- Jumlah; Rp 860.000.000 + Rp 25.000.000 + Rp 47.000.000 + Rp 36.000.000= **Rp 968.000.000,00** (Sembilan ratus enam puluh delapan juta rupiah).
4. Menyatakan Penggugat juga mengalami kerugian untuk membayar bunga



uang sesuai dengan ketentuan bunga bank yang telah Penggugat keluarkan sebesar Rp 968.000.000 x 12% pertahun x 4 tahun = **Rp 464.640.000,00** (*Empat ratus enam puluh empat juta enam ratus empat puluh ribu rupiah*).

**Jumlah KERUGIAN MATERIEL**; Rp 968.000.000 + Rp 464.640.000 = **Rp 1.432.640.000,00** (*Satu milyar empat ratus tiga puluh dua juta enam ratus empat puluh ribu rupiah*).

5. Menyatakan Penggugat mengalami kerugian moriel, berupa adanya tekanan phisikis yang apabila dinilai dengan uang cukup sebesar **Rp 5.000.000.000,00** (*Lima milyar rupiah*).
6. Menyatakan tindakan Tergugat I dengan persetujuan Tergugat 2, yang tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana disyaratkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan Indra Jaya, SH, Notaris di Padang merupakan **Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)**, yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat 2 secara tanggung renteng membayar kerugian materiel kepada Penggugat berupa uang, untuk pelunasan hutang Tergugat I kepada Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang sebesar **Rp 860.000.000,00** (*Delapan ratus enam puluh juta rupiah*).
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat 2 secara tanggung renteng membayar kerugian kepada Penggugat berupa:
  - Sewa alat berat escavator untuk merobohkan bekas bangunan pesantren sebesar **Rp 25.000.000,00** (*duapuluh lima juta rupiah*).
  - Pembelian bahan bangunan dan timbunan untuk pembersihan lahan sebesar **Rp 47.000.000,00** (*Empatpuluh tujuh juta rupiah*).
  - Upah tukang untuk membuat pondasi dan pagar sekeliling lahan yang menjadi objek kerjasama sebesar **Rp 36.000.000,00** (*Tigapuluh enam juta rupiah*).
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat 2 secara tanggung renteng membayar bunga uang Penggugat sesuai dengan ketentuan bank sebesar Rp 968.000.000 x 12% pertahun x 4 tahun = **Rp 464.640.000,00** (*Empat ratus enam puluh empat juta enam ratus empat puluh ribu rupiah*).
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat 2 secara tanggung renteng membayar kerugian moriel kepada Penggugat akibat perbuatan melawan hukum berupa adanya tekanan secara phisikis yang apabila dinilai dengan uang sebesar **Rp 5.000.000.000,00** (*Lima milyar rupiah*).
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat 2 secara tanggung renteng membayar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar **Rp. 1.000.000,00** (*satu juta rupiah*), setiap hari atas keterlambatan Para Tergugat menjalankan putusan dalam perkara a quo.

12. Menyatakan sah, kuat, dan berharga **Sita Jaminan/Sita Tahan (*Conservatoir Beslaag*)** terhadap tanah:

- *Sertifikat Hak Milik Nomor: 1723/Kubu Dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor: 00943/2004 tanggal 07 Desember 2004 Luas: 1.277 M2 dirubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1355.*
- *Sertifikat Hak Milik Nomor: 2726/Kubu Dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor: 01989/2008 tanggal 29 Agustus 2009 Luas: 373 M2 dipisah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 4860 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4861.*
- *Sertifikat Hak Milik Nomor: 2727/Kubu Dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor: 01990/2008 tanggal 29 Agustus 2009 Luas: 515 M2 dipecah menjadi 3 (tiga) sertifikat yang saat ini masih dalam proses pengurusan di kantor **Turut Tergugat**.* -

13. Menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas nama Penggugat, atas Sertifikat-sertifikat Tergugat I yang telah Penggugat tebus dari Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang, tertulis atas nama Tergugat I, yang seharusnya diserahkan Tergugat I kepada Notaris, sampai saat ini masih berada pada Tergugat I, dan mengizinkan Penggugat untuk menjual, menetapkan harga sendiri dan melaksanakan transaksi jual beli dengan pihak lain, kemudian uangnya dipergunakan untuk sekedar mengembalikan/mengganti sebesar kerugian-kerugian yang Penggugat derita, sebagaimana Penggugat uraikan di atas.

14. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat menjalankan putusan dalam perkara a quo.

15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (***uit voerbaar bij voorraad***) meskipun ada perlawanan *verzet*, banding, dan kasasi.

16. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat.

Dan/atau bila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya Dr. H. Amiruddin, S.H., M.H. dan Ardisal, S.H., M.H., dan untuk Tergugat I dan II hadir kuasanya Hendrizon, S.H., Ilham Fajri, S.H.

Halaman 9 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg



dan Agusra Yulda, S.H., sedangkan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan, dan pada hari sidang berikutnya untuk Turut Tergugat hadir Arini Putri Laurya, SH berdasarkan Surat Kuasa No.970/SK-13.71.600.13/XI/2020 tanggal 20 November 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Asni Meriyenti, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Padang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **A. DALAM KONPENSI**

##### **I. TENTANG EKSEPSI**

Kiranya Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk menyatakan gugatan **PENGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*), karena alasan hukum sebagai berikut:

##### **EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS**

a. Bahwa didalam gugatannya Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) karena **tidak menyerahkan Sertifikat kepada Notaris untuk Proses Lanjutan**. Padahal sebaliknya Penggugat lah yang sebenarnya melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dikarenakan sampai adanya perkara a quo di Pengadilan Negeri Klas I A Padang, Penggugat tidak ada melaksanakan kewajibannya seperti yang diatur pada Pasal 5 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016 tentang **Pembangunan Unit-unit rumah tinggal (Perumahan)** yang menyatakan :

- 1) Menetapkan dan menjalankan manajemen usaha pembangunan perumahan;
- 2) Melakukan mengatur pemesanan barang-barang yang dibutuhkan dalam pembangunan unit rumah tersebut dan melampirkan bukti-bukti barang kepada Pihak Pertama;



- 3) Melakukan dan mengatur pemasaran perumahan dan negosiasi dan transaksi jual beli dengan pihak pembeli sampai dengan serah terima kunci dengan pembeli;
  - 4) Menetapkan teknik dan tata cara dalam pengelolaan perumahan;
  - 5) Mengatur serta membuat perencanaan kerja dari seluruh kebijaksanaan yang dibutuhkan guna mendukung kelancaran perumahan;
  - 6) Bertanggungjawab atas kualitas rumah yang dibangun sesuai dengan klasifikasi rumah yang telah di sepakati;
- b. Bahwa terhadap kewajiban Penggugat dalam Pasal 5 Perjanjian Kerja Sama No. 153 tersebut tidak ada Penggugat laksanakan, justru diatas tanah Tergugat seluas lebih kurang 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) pada tanah Hak Milik 2727, Penggugat telah mendirikan 1 (satu) unit bangunan Rumah Toko (Ruko) yang dikenal dengan “**Hedona Mart**”. Terhadap Pembangunan Rumah Toko (Ruko) tersebut tidak ada diatur atau disepakati dalam perjanjian Kerjasama No. 153.
- c. Bahwa perbuatan Penggugat membangun Ruko di atas tanah Tergugat dengan cara memanfaatkan, menguasai dan mendapatkan hasil dari pengelolaan Ruko tersebut jelas telah menyimpang dari Perjanjian kerjasama Nomor. 153 yang merupakan perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) oleh Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut tidak benar dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*), justru sebaliknya Penggugatlah yang telah terlebih dahulu melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*), oleh karena itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan dari Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijke Verklaard*).

**ADANYA PERTENTANGAN ANTARA POSITA DAN PETITUM GUGATAN;**

Bahwa sebagaimana yang terungkap dalam posita gugatan Penggugat pada bahwa pokok dari gugatan Penggugat merupakan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*), namun pada Petitum Penggugat angka 10 pada halaman 9, yang pada pokoknya menyatakan Perbuatan Tergugat telah **melakukan Perbuatan Melawan Hukum**.



Bahwa jelas antara Posita dan Petitum gugatan sebagaimana kutipan di atas sangat tidak sinkron sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuurlibels*).

Bahwa dalam buku Yahya Harahap menjelaskan bahwa Petitum gugatan harus sejalan dengan dalil gugatan. Dengan demikian petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan dan kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (*obscuurlibels*).

Bahwa berdasarkan Pendapat ahli di atas, dengan demikian patut lah gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvantkelijke verklaard*);

## **II. TENTANG POKOK PERKARA**

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah diuraikan oleh Tergugat dalam eksepsi tersebut diatas, mohon dinyatakan telah dimasukkan serta dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali tentang hal yang secara jelas dan tegas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat.
3. Bahwa sebelum Tergugat menanggapi dalil-dalil gugatan dari Penggugat, Tergugat ingin menyampaikan kepada Majelis Hakim hal-hal sebagai berikut :
  - 3.1 Bahwa saat Perjanjian Kerjasama tanggal 27 Oktober 2016 Nomor 153 ditandatangani, Tergugat telah menyerahkan sertifikat "*Hak Milik 2727*", "*Hak Milik 2726*", dan "*Hak Milik 1723*" atas nama Tergugat kepada Notaris Indra Jaya, S.H.,
  - 3.2 Bahwa diatas tanah sertifikat "*Hak Milik 2727*", "*Hak Milik 2726*", dan "*Hak Milik 1723*" berdiri bangunan Pesantren milik Tergugat dengan nama "Ponpres Madinah Al Munawarah Buya Naska" milik Tergugat dan untuk memenuhi kewajiban Tergugat sesuai Pasal 4 ayat 1 pada Perjanjian Kerjasama Nomor 153, maka Tergugat bersedia untuk menghancurkan dan/atau merobohkan bangunan Pesantren tersebut;
  - 3.3 Bahwa untuk melaksanakan kewajiban Tergugat sesuai Pasal 4 ayat 2 Perjanjian 153 pada Februari 2017 Tergugat mengambil

*Halaman 12 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg*



sertifikat “*Hak Milik 2727*”, “*Hak Milik 2726*”, dan “*Hak Milik 1723*” pada Notaris Indra Jaya, S.H., untuk mengurus semua izin-izin yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan Perumahan pada kantor instansi terkait (vide Pasal 4 Ayat 2 Perjanjian Nomor 153);

- 3.4 Bahwa pada Bulan Oktober 2016 s/d Februari 2017 sertifikat berada ditangan Notaris, dan sertifikat diambil kembali oleh Tergugat pada Notaris untuk dilakukan pemecahan dan mengurus KRK yang merupakan kewajiban Tergugat sesuai pasal 4 ayat 2 perjanjian 153;
- 3.5 Bahwa pada bulan Mei tahun 2017 Tergugat telah menyelesaikan pemecahan sertifikat hak milik 2726/Kubu dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor 01989/2008 tanggal 29 Agustus 2009 menjadi Sertifikat 4860, dan Hak Milik 4861 (berdasarkan Surat ukur 5 Mei 2017 ) dengan tujuan agar Penggugat melaksanakan kewajibannya untuk membangun Unit-unit Rumah Tinggal (Perumahan) sesuai Perjanjian Kerjasama Nomor 153, namun yang dilakukan Penggugat adalah membangun Rumah Toko (Ruko) yang saat ini dikenal dengan “**Hedona Mart**” diatas sertifikat “*Hak Milik 2727*” seluas 200 M<sup>2</sup>. Terhadap perbuatan Penggugat tersebut terlihat fakta hukum **yang melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) adalah Penggugat;**
- 3.6 Bahwa Ruko yang saat ini dikenal dengan nama “Hedona Mart” dikuasai dan dikelola oleh Penggugat, serta hasil dari pengelolaan Ruko tersebut tidak pernah diperhitungkan ataupun dibagi dengan Tergugat;
- 3.7 Bahwa akibat Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang dilakukan Penggugat tersebut, Tergugat tidak menyerahkan Sertifikat “*Hak Milik 2727*”, “*Hak Milik 2726*”, dan “*Hak Milik 1723*”, dan sertifikat yang telah Tergugat Pecah untuk Kavling-kavling pembangunan Unit-unit rumah, sampai ada tindakan Penggugat untuk melaksanakan Kewajibannya terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 153;
- 3.8 Bahwa Tergugat telah menyampaikan Somasi sebanyak 3 Kali kepada Penggugat, yaitu pada tanggal 8 September 2020, tanggal 5 Oktober 2020, dan Tanggal 24 Oktober 2020 berkaitan

Halaman 13 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg



dengan Penggugat telah Ingkar Janji (*wanprestasi*) terhadap perjanjian kerjasama Nomor 153;

- 3.9 Bahwa hingga adanya perkara a quo di ajukan Penggugat di Pengadilan Negeri Klas I A Padang, Penggugat tidak ada melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Pasal 5 Perjanjian Kerjasama Nomor 153;
4. Bahwa benar Posita Penggugat pada Halaman 2 Angka 1 yang menyatakan “bahwa antara Penggugat dan Tergugat I, atas persetujuan Tergugat 2, tersangkut hubungan hukum sebagaimana termuat di dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016 tentang Pembangunan Unit-unit rumah tinggal (Perumahan), yang dibuat oleh dan di hadapan Indra Jaya, S.H., Notaris di Padang;
5. Bahwa dalil Penggugat pada angka 5 halaman 4 merupakan tahapan perjanjian berupa penyertaan modal awal dimulainya perjanjian, sehingga menimbulkan kewajiban antara Penggugat dengan Tergugat. Bukanlah pokok terjadinya perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*);
6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 6 dan 7 halaman 4 yang pada intinya menyatakan “Tergugat I, telah mengingkari Perjanjian, yaitu tidak menyerahkan sertifikat untuk proses lanjutan. *Dst...*”.

Terhadap dalil Penggugat tersebut yang benar adalah Bahwa saat Perjanjian Kerjasama tanggal 27 Oktober 2016 Nomor 153 ditandatangani, Tergugat telah menyerahkan sertifikat “*Hak Milik 2727*”, “*Hak Milik 2726*”, dan “*Hak Milik 1723*” atas nama Tergugat kepada Notaris Indra Jaya, S.H., untuk proses lanjutan yaitu Proses Roya ke Badan Pertanahan Nasional Kota Padang, sesuai maksud Pasal 2 dan Pasal 8 Perjanjian Nomor 153;

Bahwa pada bulan Februari 2017 sertifikat yang berada ditangan Notaris Indra Jaya, S.H, kembali diambil Tergugat untuk dilakukan pemecahan dan mengurus KRK yang merupakan kewajiban Tergugat sesuai pasal 4 ayat 2 perjanjian Nomor 153;

Bahwa pada bulan Mei tahun 2017 Tergugat telah menyelesaikan pemecahan sertifikat hak milik 2726/Kubu dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor 01989/2008 tanggal 29 Agustus 2009 menjadi Sertifikat 4860, dan Hak Milik 4861 (berdasarkan Surat ukur 5 Mei 2017 ) dengan tujuan agar Penggugat melaksanakan kewajibannya untuk membangun



Unit-unit Rumah Tinggal (Perumahan) sesuai Perjanjian Kerjasama Nomor 153, namun yang dilakukan Penggugat adalah membangun Rumah Toko (Ruko) yang saat ini dikenal dengan **"Hedona Mart"** diatas sertifikat "Hak Milik 2727" seluas 200 M<sup>2</sup>. Penggugat tidak membangun Unit-unit Rumah Tinggal ( Perumahan) sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Nomor 153;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas maka jelas dalil-dalil gugatan dari Penggugat tersebut adalah tidak benar dan menyesatkan. Terhadapnya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan dari Penggugat atau setidaknya menyatakan dalil gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima (*Niet on vankelijke verklaard*)

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 8, Penggugat telah keliru dan salah memahami isi perjanjian pada Pasal 6 perjanjian kerjasama 153 yang pada pokoknya : *"Dalam masa kerjasama sampai dengan penjualan, sertifikat tidak bisa diambil oleh salah satu pihak saja, dan apabila konsumen tanda tangan akta jual beli untuk proses balik nama, maka pihak pertama (Tuan asril Naska dan Ny. Rini Anggraini) berjanji dan mengikatkan diri untuk menandatangani akta jual beli tersebut"*.

Bahwa sampai saat ini tidak ada kewajiban yang dilaksanakan oleh Penggugat sesuai dengan kewajiban Penggugat pada Pasal 5 Perjanjian Kerjasama Nomor 153, tidak ada pembangunan unit-unit rumah tinggal (Perumahan) dan tidak ada penjualan. Bagaimana ada kerjasama, sedangkan Pasal 1, Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 5 pada Perjanjian Kerjasama 153 tidak ada dilaksanakan oleh Penggugat.

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 9 halaman 5. Bagaimana Tergugat memenuhi kewajibannya sementara Penggugat sendiri tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik.
9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 10 halaman 5 terhadap kerugian yang dialami Penggugat, justru Tergugatlah yang banyak mengalami kerugian. Padahal selama 3 (tiga) tahun Penggugat sudah menikmati hasil dari Pembangunan Ruko diatas sertifikat Hak Milik Tergugat Nomor 2727.
10. Bahwa terhadap Permohonan Sita Penggugat pada posita angka 11 sama sekali tidak berdasar. karena Penggugat sendiri yang tidak melaksanakan kewajibannya.



11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 11 dan 12 dalam Posita gugatan Penggugat.

**B. DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa terhadap apa-apa yang telah didalilkan dan diuraikan Dalam Konpensi diatas, mohon sekiranya harus dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Rekonpensi ini;
2. Bahwa Tergugat dalam Konpensi sekarang menjadi Penggugat Rekonpensi sementara Penggugat dalam Konpensi sekarang menjadi Tergugat Rekonpensi.
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi telah mengikatkan diri dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 153, tanggal 27 Oktober 2016 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Indara Jaya, S.H., Notaris di Padang yaitu mengenai Kerjasama Pembangunan Unit-Unit Rumah Tinggal (Perumahan).
4. Bahwa pada pokoknya dalam perjanjian kerjasama Nomor 153 tersebut memperjelas posisi masing-masing pihak, dimana Penggugat Rekonpensi adalah Pemilik di atas 3 (tiga) bidang tanah yang dikenal dengan :

4.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 2727/Kubu Dalam Parak Karakah, Akta Ukur Nomor 01990/2008, tanggal 29 Agustus 2009, luas 515 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Kubu Dalam, kecamatan Padang Timur, Kota Padang, Propinsi Sumatera Barat ("Hak Milik 2727")

4.2 Sertipikat Hak Milik Nomor 2726/Kubu Dalam Parak Karakah, Akta Ukur Nomor 01989/2008, tanggal 29 Agustus 2009, luas 373 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Kubu Dalam, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang, Propinsi Sumatera Barat ("Hak Milik 2726")

4.3 Sertipikat Hak Milik Nomor 1723/Kubu Dalam Parak Karakah, Akta Ukur Nomor 01943/2004, tanggal 07 Desember 2004, Luas 1277 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Kubu Dalam, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang, Propinsi Sumatera Barat ("Hak Milik 1723")

Sedangkan Tergugat Rekonpensi adalah pihak yang akan melakukan atau Pembangunan Unit-unit Rumah Tinggal (Perumahan) diatas tanah hak milik Penggugat Rekonpensi;



5. Bahwa untuk menguatkan Perjanjian Kerjasama Nomor 153 Tergugat Rekonpensi telah melakukan Penyertaan Modal Awal Rp. 860.000.000.,00 (delapan ratus juta enam puluh juta rupiah). Terhadap penyertaan modal tersebut, maka Penggugat Rekonpensi berkewajiban menyediakan lahan untuk pembangunan Unit-unit rumah tinggal (perumahan) sebagaimana dimaksud di atas "Hak Milik 2727", "Hak Milik 2726" dan "Hak Milik 1723".
6. Bahwa kewajiban Penggugat Rekonpensi sebagaimana dijelaskan pada pasal 4 Perjanjian Kerjasama Nomor 153 adalah ;
  - 1). Menyediakan lahan perumahan yang akan dibangun berdasarkan kerjasama ini;
  - 2). Mengurus semua izin-izin yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan perumahan pada kantor instansi yang terkait;
  - 3). Bertanggungjawab serta menjamin sepenuhnya atas keselamatan dan keamanan, gangguan, maupun gugatan dari pihak manapun juga terhadap proses jalannya perumahan tersebut;
7. Bahwa Kewajiban Tergugat Rekonpensi diatur dalam Pasal 5 Perjanjian Kerja sama Nomor 153 yang berbunyi :
  - 1) Menetapkan dan menjalankan manajemen usaha pembangunan perumahan;
  - 2) Melakukan mengatur pemesanan barang-barang yang dibutuhkan dalam pembangunan unit rumah tersebut dan melampirkan bukti-bukti belanja barang kepada Pihak Pertama;
  - 3) Melakukan dan mengatur pemasaran perumahan dan negosiasi dan transaksi jual beli dengan pihak pembeli sampai dengan serah terima kunci dengan pembeli;
  - 4) Menentukan teknik dan tata cara dalam pengelolaan perumahan;
  - 5) Mengatur serta membuat perencanaan kerja dari seluruh kebijaksanaan yang dibutuhkan guna mendukung kelancaran perumahan;
  - 6) Pihak Kedua Bertanggungjawab atas kualitas rumah yang dibangun sesuai dengan klasifikasi rumah yang telah di sepakati;
8. Bahwa diatas tanah sertifikat "*Hak Milik 2727*", "*Hak Milik 2726*", dan "*Hak Milik 1723*" berdiri bangunan Pesantren milik Penggugat Rekonpensi dengan nama "Ponpres Madinah Al Munawarah Buya Naska" dan untuk memenuhi kewajiban Penggugat Rekonpensi sesuai Pasal 4 ayat 1 pada Perjanjian Kerjasama Nomor 153, maka



- Penggugat Rekonpensi bersedia untuk menghancurkan dan/atau merobohkan bangunan Pesantren tersebut;
9. Bahwa untuk melaksanakan kewajiban Penggugat Rekonpensi sesuai Pasal 4 ayat 2 Perjanjian 153 pada Februari 2017 Tergugat mengambil sertifikat “*Hak Milik 2727*”, “*Hak Milik 2726*”, dan “*Hak Milik 1723*” pada Notaris Indra Jaya, S.H., untuk mengurus semua izin-izin yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan Perumahan pada kantor instansi terkait (vide Pasal 4 Ayat 2 Perjanjian Nomor 153);
  10. Bahwa pada bulan Mei tahun 2017 Penggugat Rekonpensi telah menyelesaikan pemecahan sertifikat hak milik 2726/Kubu dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor 01989/2008 tanggal 29 Agustus 2009 menjadi Sertifikat 4860, dan Hak Milik 4861 (berdasarkan Surat ukur 5 Mei 2017 ) dengan tujuan agar Tergugat Rekonpensi melaksanakan kewajibannya untuk membangun Unit-unit Rumah Tinggal (Perumahan) sesuai Perjanjian Kerjasama Nomor 153, namun yang dilakukan Tergugat Rekonpensi adalah membangun Rumah Toko ( Ruko ) yang saat ini dikenal dengan “**Hedona Mart**” diatas sertifikat “Hak Milik 2727” seluas 200 M<sup>2</sup>.
  11. Bahwa Pembangunan Ruko yang saat ini dikenal dengan “Hedona Mart” tersebut tidak ada diatur atau disepakati dalam perjanjian Kerjasama Nomor 153. Terhadap perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut terlihat fakta hukum bahwa Tergugat Rekonpensi **telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)**;
  12. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi membangun Ruko di atas tanah Hak Milik Penggugat Rekonpensi dengan cara memanfaatkan, menguasai dan mendapatkan hasil dari pengelolaan ruko tersebut jelas telah menyimpang dari Perjanjian kerjasama Nomor 153 yang merupakan perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dari Tergugat Rekonpensi;
  13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas maka Terbukti Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan Tergugat Rekonpensi telah melanggar kesepakatan didalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 153;
  14. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah menyampaikan Somasi (peringatan) sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu pada tanggal 8 September 2020, tanggal 5 Oktober 2020, dan Tanggal 24 Oktober 2020 berkaitan



dengan Tergugat Rekonpensi telah Ingkar Janji (*wanprestasi*) terhadap perjanjian kerjasama Nomor 153.

15. Bahwa terhadap tindakan Ingkar Janji (*wanprestasi*) yang lakukan Tergugat Rekonpensi terhadap Penggugat Rekonpensi, maka Penggugat telah mengalami Kerugian berupa :

**Kerugian Materil**

- 1). Untuk Kavling Tanah

$$\begin{aligned} &= \text{Luas Lapangan} \times 30\% (2.493 \text{ M2} \times 30\% = 746 \text{ M2}) \\ &= \text{Harga Pasaran Tanah} = \text{Rp. } 2.000.000,00/\text{M2} \\ &= \text{Rp. } 2.000.000,00 \times 746 = \text{Rp. } 1.492.000.000,00 \end{aligned}$$

- 2). Biaya Pengurusan KRK/Planing = Rp. 350.000.000,00

- 3). Nilai Bangunan Pesantren

$$\text{yang di robohkan} = \text{Rp. } 3.500.000.000,00$$

- 4). Pemanfaatan Ruko "Hedona Mart"

$$\text{Selama 3 Tahun.} = \text{Rp. } 216.000.000,00$$

**Total Kerugian Materil** yang telah Penggugat Rekonpensi alami adalah Rp. 1.492.000.000,00 + 350.000.000,00 + 3.500.000.000,00 + 216.000.000,00 = Rp. 5.558.000.000,00 (Lima Milyar Lima Ratus Lima Puluh Delapan Juta Rupiah)

- 5). Bahwa apabila Pembangunan Unit-unit rumah tinggal dilaksanakan oleh Tergugat Rekonpensi maka Penggugat Rekonpensi dapat penghasilan sebagai berikut :

Total Banyak Unit Rumah yang dapat dibangun sejumlah 14 Unit.

- Harga dasar Tanah Rp. 2.500.000,00
- Harga Bangunan Pokok Rp. 500.000.000,00
- Harga Beban Per meter akumulasi dari pemotongan kavling sebesar 30% per 1000 M2, biaya pemecahan sertifikat, dan KRK kavling dan lain2. Rp. 1.000.000,00

Dasar perhitungan Perincian Harga Tanah ;

$$\text{Harga NJOP} = \text{Rp. } 1.122.800,00$$

$$\text{Harga Pasaran} = \text{Rp. } 2.000.000,00$$

Harga Dasar Tanah

$$= \text{Harga NJOP} + \text{Harga Pasar} + \text{Nilai Harga Beban/M2}$$

2

$$= \text{Rp. } 1.122.800, + \text{Rp. } 2.000.000, + \text{Rp. } 1.000.000,00$$

2



= Rp. 2.561.400/M2, Dibulatkan

= Rp. 2.500.000,00

Perhitungan Pokok Harga Jual 1 Unit Rumah ;

Harga Tanah Rp. 2.500.000,00 x 120 M2 = Rp. 300.000.000,00

Harga Bangunan @ Rp. 500.000.000,00 = Rp. 500.000.000,00 +

= Rp. 800.000.000,00

Harga Penetapan Keuntungan Usaha 40%

Dikalikan A+B (Rp. 800.000.000 x 40%)= Rp. 320.000.000,00 +

= Rp. 1.120.000.000,00

Selanjutnya dibulatkan dengan tambahan

biaya PPHTB dsb

= Rp. 1.300.000.000,00

Maka Perhitungan Kerugian yaitu;

1 Rumah Rp. 1.300.000.000, x 14 Rumah = Rp. 18.000.000.000,00

Profit Usaha (40 %) = Rp. 7.280.000.000,00 -

Rp. 10.920.000.000,00

#### **Kerugian Moriel**

Bahwa selain kerugian materil yang telah **Penggugat Rekonsensi** uraikan di atas, juga berdampak kepada kerugian Moriel akibat terganggunya tenaga, pikiran, waktu dan nama baik **PENGGUGAT REKONPENS** dalam menghadapi perkara akibat Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dari Tergugat Rekonsensi yang apabila dinilai dengan uang cukup sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (*lima milyar rupiah*).

16. Bahwa selain itu TERGUGAT REKONPENS

Ruko diatas sertifikat "Hak Milik 2727" seluas ± 200 M2 yang dikelola, dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat Rekonsensi;

17. Bahwa guna menjamin agar gugatan dari Peggugat Rekonsensi tidak sia-sia atau Illusoir maka Peggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslag*) asset milik Tergugat Rekonsensi yaitu berupa tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonsensi yang terletak di Kampung Jambak, RT. 004/RW 001, Kelurahan Batipuh Panjang, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang Sumatera Barat.

18. Bahwa guna menghindari Tergugat Rekonsensi lalai dan ingkar untuk menjalankan putusan dalam perkara ini, maka cukup beralasan hukum Peggugat Rekonsensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk menghukum Tergugat Rekonsensi membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Peggugat



Rekonpensi sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat Rekonpensi menjalankan putusan dalam perkara a quo.

19. Bahwa berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR adalah cukup beralasan hukum apabila **Penggugat Rekonpensi** mohon agar putusan Pengadilan Negeri Padang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun diajukan perlawanan, banding, kasasi atau ikhtiar hukum lainnya (*uitvoerbaar bij vooraad*);

20. Bahwa permohonan *uitvoerbaar bij vooraad* di atas didukung dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 27 Mei 1970 No. 99/1969/PTB yang kaidah hukumnya sebagai berikut: "*gugatan/tuntutan atas dasar hak milik pribadi dapat dikabulkan oleh hakim dengan 'pelaksanaan lebih dulu meskipun ada bantahan (verzet) atau banding*"

Berdasarkan uraian, alasan dan bukti di atas telah cukup dasar bagi **Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi** memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutuskan:

#### **A . D A L A M   K O N P E N S I**

##### **I . D A L A M   E K S E P S I**

1. Menerima eksepsi **TERGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan **PENGUGAT tidak dapat diterima** (*Niet Ontvankelijk Verklard*).

##### **II . T E N T A N G   P O K O K   P E R K A R A**

1. Menolak Gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menghukum **PENGUGAT** membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

#### **B . D A L A M   R E K O N P E N S I**

1. Mengabulkan Gugatan **Penggugat Rekonpensi** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah terbukti melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*);
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi berupa :

##### **Kerugian Materil**

- 1). Untuk Kavling Tanah  
= Luas Lapangan x 30% (2.493 M2 x 30% = 746 M2)  
= Harga Pasaran Tanah = Rp. 2000.000,00/M2  
= Rp. 2.000.000,00 x 746 = Rp. 1.492.000.000,00
- 2). Biaya Pengurusan KRK/Planing = Rp. 350.000.000,00



3). Nilai Bangunan Pesantren -  
yang di robohkan = Rp. 3.500.000.000,00

4). Pemanfaatan Ruko "Hedona Mart"-  
selama 3 Tahun. = Rp. 216.000.000,00

**Total Kerugian Materil** yang telah Penggugat Rekonpensi alami  
adalah Rp. 1.492.000.000,00 + 350.000.000,00 + 3.500.000.000,00  
+ 216.000.000,00 = Rp. 5.558.000.000,00 (Lima Milyar Lima Ratus  
Lima Puluh Delapan Juta Rupiah)

5). Bahwa apabila Pembangunan Unit-unit rumah tinggal dilaksanakan  
oleh Tergugat Rekonpensi maka Penggugat Rekonpensi dapat  
penghasilan sebagai berikut :

Total Banyak Unit Rumah yang dapat dibangun sejumlah 14 Unit.

- Harga dasar Tanah Rp. 2.500.000,00
- Harga Bangunan Pokok Rp. 500.000.000,00
- Harga Beban Per meter  
akumulasi dari pemotongan kavling sebesar  
30% per 1000 M2, biaya pemecahan sertifikat,  
dan KRK kavling dan lain2. Rp. 1.000.000,00

Dasar perhitungan Perincian Harga Tanah ;

Harga NJOP Rp. 1.122.800,00

Harga Pasaran Rp. 2.000.000,00

Harga Dasar Tanah

=  $\frac{\text{Harga NJOP} + \text{Harga Pasar} + \text{Nilai Harga Beban/M2}}{2}$

2

=  $\frac{\text{Rp. 1.122.800,} + \text{Rp. 2.000.000,} + \text{Rp. 1.000.000,00}}{2}$

2

= Rp. 2.561.400/M2, Dibulatkan = Rp. 2.500.000,00

Perhitungan Pokok Harga Jual 1 Unit Rumah ;

Harga Tanah Rp. 2.500.000,00 x 120 M2 = Rp. 300.000.000,00

Harga Bangunan @ Rp. 500.000.000,00 = Rp. 500.000.000,00 +  
= Rp. 800.000.000,00

Harga Penetapan Keuntungan Usaha 40%

Dikalikan A+B (Rp. 800.000.000 x 40%)= Rp. 320.000.000,00 +  
= Rp. 1.120.000.000,00

Selanjutnya dibulatkan dengan tambahan

biaya PPHTB dsb = Rp. 1.300.000.000,00



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka Perhitungan Kerugian yaitu;

1 Rumah Rp. 1.300.000.000, x 14 Rumah

= Rp. 18.000.000.000,00

Profit Usaha (40 %)

= Rp. 7.280.000.000,00 -

Rp. 10.920.000.000,00

(Sepuluh Milyar Sembilan Ratus Dua Puluh Juta Rupiah)

## Kerugian Moriel

Bahwa selain kerugian materil yang telah **Penggugat Rekonpensi** uraikan di atas, juga berdampak kepada kerugian Moriel akibat terganggunya tenaga, pikiran, waktu dan nama baik **Penggugat Rekonpensi** dalam menghadapi perkara akibat Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dari Tergugat Rekonpensi yang apabila dinilai dengan uang cukup sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (*lima milyar rupiah*).

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan Ruko diatas sertifikat "Hak Milik 2727" seluas ± 200 M2 yang dikelola, dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat Rekonpensi;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir beslag) yang diletakkan di dalam perkara ini ;
6. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 5.000.000.,00 (lima juta rupiah) perhari jika lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding dan atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
8. Menghukum **Tergugat Rekonpensi** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan **Penggugat** tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban tertulis sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan buku tanah yang berada pada Turut Tergugat diketahui saat ini sertipikat Hak Milik Nomor 1723/Kubu Dalam Parak Karakah, dengan Surat Ukur Nomor 00943 Luas 1277 M2 tanggal 07 Desember 2004 atas nama Asril Naska.
2. Bahwa berdasarkan buku tanah yang berada pada Turut Tergugat diketahui saat ini sertipikat Hak Milik Nomor 2726/Kubu Dalam Parak

Halaman 23 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

### 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

Karakah, dengan Surat Ukur Nomor 01989 Luas 373 M2 tanggal 29 Agustus 2008 atas nama Asril Naska.

3. Bahwa berdasarkan buku tanah yang berada pada Turut Tergugat diketahui saat ini sertifikat Hak Milik Nomor 2727/Kubu Dalam Parak Karakah, dengan Surat Ukur Nomor 01990 Luas 515 M2 tanggal 29 Agustus 2008 atas nama Asril Naska.
4. Bahwa Turut Tergugat melakukan Proses Permohonan Sertipikat dan Peralihan Hak atas Tanah adalah berdasarkan alas hak yang memenuhi syarat-syarat sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas kiranya cukup beralasan dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :

- Bahwa Turut Tergugat menolak semua Dalil-Dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini.

Menolak gugatan Penggugat seluruhnya apabila majelis hakim yang terhormat berpendapat lain, Turut Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan II tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 16 Maret 2021, dan atas replik dari Penggugat, Tergugat I dan II, dan Turut Tergugat mengajukan duplik tertanggal 30 Maret 2021, replik dan duplik mana sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan dan tidak dimuat dalam putusan ini, namun menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy dari asli salinan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan H. Indra Jaya, SH, Notaris/PPAT di Padang, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari asli Keputusan Walikota Padang Nomor. 0173/IMB/UD/LT.2/PT.08/2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tanggal 22 Januari 2018 atas nama Sdr. Asril Aska, SHI (Tergugat I), diberi tanda P-2;
3. Fotocopy dari asli Surat Keterangan No.07/IJ/II/2021 Notaris Indra Jaya, SH tanggal 4 Februari 2021, diberi tanda P-3;

Halaman 24 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy dari asli Kwitansi Pembayaran Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: 861/S/VIII/2020 tanggal 18 Agustus 2020, yang dilegalisasi oleh H. Yan Vinanda, SH, Notaris/PPAT di Padang, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy dari Print Out Rekening Koran Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy dari asli Somasi Nomor. 10/AMD/SO/VIII/PDG/2020, Tanggal 31 Agustus 2020, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy dari asli Kwitansi Pembayaran Penyewaan 1 (satu) unit Ekskavator untuk merobohkan bekas Ponpes Madinah Al Munawarah di Parak Karakah ertanggal 25 Februari 017, dengan harga sewa Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), diberi tanda P-8;
9. Fotocopy dari asli Faktur Pembelian Bahan-bahan Bangunan ke Toko Anugerah Agung, berupa Batu Bata Merah dan Besi dengan nilai nominal Rp.6.500.000,00 , diberi tanda P-9;
10. Fotocopy dari asli Faktur Pembelian Bahan-bahan Bangunan ke Toko Semoga Jaya, berupa Batu Kali, Pasir dan Tanah Timbunan, dengan nilai nominal Rp.29.800.000,00, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy dari asli Tanda Terima Upah 3 (tiga) orang Tukang dan 3 (tiga) orang Pekerja, yang dibayarkan setiap Minggu, untuk membuat pondasi dan pagar di sekeliling Tanah Objek Perjanjian Akta Nomor 153, dengan nilai nominal Rp.36.000.000,00, diberi tanda P-11;

Surat bukti P-1,P-2,P-3, P-4, P-6,P-7,P-8,P-9, P10, P-11 adalah berupa Fotocopy yang telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali surat bukti P-5 tanpa asli, dan telah bermeterai cukup, sehingga secara formal dapat diterima sebagai alat bukti surat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat pihak Penggugat juga mengajukan 6 (enam) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan sebagai berikut :

## 1. Saksi Indra Jaya

- Bahwa saksi adalah seorang Notaris;
- Bahwa yang diperkarakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah sertifikat yang ada dalam akta Perjanjian Kerjasama. Nomor 153 tanggal 27 Oktober 2016.

Halaman 25 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat dan Tergugat I pernah datang ke kantor saksi untuk membuat akta Perjanjian Kerjasama. Nomor 153 tanggal 27 Oktober 2016.
- Bahwa yang diperjanjikan dalam akta tersebut tentang kerjasama sebidang tanah, dimana sebelumnya tanah itu dijadikan jaminan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang lalu dibantu pelunasan oleh Penggugat, lalu mereka membuat kerjasama untuk membangun unit perumahan tempat tinggal diatas tanah tersebut;
- Bahwa Sertifikat tersebut atas nama Asril Naska (Tergugat I).
- Bahwa hutang Tergugat I di Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang yang ditutup oleh Penggugat sebesar Rp.860.000.000,00 (delapan ratus enam puluh juta rupiah), Dalam akta Perjanjian Kerjasama uang tersebut termasuk dalam penyertaan modal dari Penggugat;
- Bahwa yang punya modal untuk membangun perumahan di tanah tersebut adalah Penggugat, setahu saksi modal sebesar Rp.860.000.000,00 (delapan ratus enam puluh juta rupiah) sudah disetorkan Penggugat ke Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang;
- Bahwa Penggugat ada bertanya kepada saksi mengenai sertifikat, didalam perjanjian sertifikat harus diserahkan ke notaris untuk pengurusan roya dan pemecahan, namun setahu saksi sertifikat yang sudah ditebus oleh Penggugat tersebut belum diserahkan ke notaris, karena setelah saksi cek tidak ada bukti tanda terima penyerahan sertifikat tersebut ke notaris, biasanya kalau ada penyerahan sertifikat pasti ada bukti tanda terima penyerahan sertifikat tersebut di notaris;
- Bahwa yang harus menyerahkan sertifikat tersebut ke notaris adalah Tergugat I, tetapi Tergugat I tidak pernah menyerahkan sertifikat tersebut ke notaris;
- Bahwa dalam jawaban dari Tergugat I dan II mengatakan pada tanggal 27 Oktober 2016 itu pada saat menanda tangani akta itu Tergugat I dan II sudah menyerahkan sertifikat kepada saksi, namun pada saat menanda tangani akta itu Tergugat I dan II belum menyerahkan sertifikat kepada saksi, karena pelunasan itu setelah tanda tangan akta tersebut;
- Bahwa tidak mungkin sertifikat keluar dari Bank lebih dahulu baru pembayaran pelunasan;
- Bahwa diperlihatkan kepada saksi surat bukti surat P-1 berupa salinan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016, yang

Halaman 26 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

### 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

dibuat oleh dan di hadapan H. Indra Jaya, SH, Notaris/PPAT di Padang, saksi membenarkan surat bukti tersebut;

- Bahwa Saksi tidak pernah menerima sertifikat yang tersebut dalam perjanjian untuk dilakukan proses di kantor Pertanahan Kota Padang serta tidak pernah mengambil sertifikat tersebut di Bank atau di kantor Pertanahan Kota Padang;
- Bahwa diperlihatkan kepada saksi surat bukti surat P-3 berupa Surat Keterangan No.07/IJ/II/2021 Notaris Indra Jaya, SH tanggal 4 Februari 2021, saksi membenarkan tanda tangan saksi didalam bukti surat P-3 tersebut;
- Bahwa bilamana ada pembeli yang akan menandatangani akta jual beli, akta tersebut ditanda tangani di tempat saksi, dan tidak boleh keluar di tempat salah satu pihak;
- Bahwa di pasal 4 dan Pasal 5 Perjanjian Kerjasama diatur kewajiban-kewajiban para pihak, disana Asril Naska (Tergugat I) sebagai pihak pertama wajib mengurus segala perizinan untuk membangun perumahan tempat tinggal;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Asril Naska (Tergugat I) ada mengurus perizinan yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan perumahan tempat tinggal tersebut;
- Bahwa setahu saksi tanah objek sertifikat yang telah diperjanjikan itu tidak boleh dijual kepada pihak lain oleh salah satu pihak;
- Bahwa setahu saksi, tanah tersebut ada dijual kepada pihak lain melalui notaris tetapi saksi tidak ada melihat aktanya;
- Bahwa Objek dalam perjanjian tersebut ada 3 (tiga) buah sertifikat atas nama Asril Naska, lokasinya di Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah Kecamatan Padang Timur Kota Padang, dimana 3 (tiga) buah sertifikat tersebut terikat hak tanggungan pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang dalam keadaan tidak mampu bayar;
- Bahwa kalau perumahan tempat tinggal itu berhasil dibangun, maka bagi hasil dari keuntungan bersih penjualan rumah tersebut dibagi dua untuk yang punya tanah dan untuk pemodal, yang diatur dalam pasal 7.
- Bahwa yang membiayai pembangunan rumah tersebut adalah pihak kedua sesuai dalam Pasal 5;
- Bahwa pada waktu membuat perjanjian, belum ada perjanjian berapa unit perumahan tempat tinggal itu akan dibuat, karena ada bangunan yang akan diruntuhkan;

Halaman 27 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut informasi perjanjian tersebut tidak terlaksana karena sertifikat itu sudah diproses sendiri oleh Asril Naska di Badan Pertanahan Nasional Padang untuk pemecahan dan bahkan ada yang sudah dijual;
- Bahwa luas tanah seluruhnya yaitu yang pertama seluas 515 M2, yang kedua seluas 373 M2 dan yang ketiga seluas 1.277 M2 = 2.165 M2;
- Bahwa Tri Pratiwi tidak ada memperlihatkan kepada saksi bukti setoran ke Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang, tetapi secara lisan Tri Pratiwi menyampaikan bahwa sudah dibayar ke Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang dengan memakai uang suaminya Tri Pratiwi dan juga uang Tri Pratiwi, dimana Tri Pratiwi berprasangka baik setelah sertifikat tersebut diambil di Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang oleh Asril Naska lalu diserahkan kepada saksi, tetapi kenyataannya sampai sekarang tidak ada diserahkan;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tersebut, sewaktu dibuat perjanjian ada diperlihatkan fotocopy sertifikat tersebut kepada saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah sudah ada Izin Membangun Bangunan (IMB) di lokasi tanah tersebut.

**2. Saksi Talkis**, dibawah sumpah memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Tri Pratiwi) dan suaminya (Endri) dan juga dengan Para Tergugat (Asril Naska dan Riri Anggraini);
- Bahwa Saksi kenal dengan Endri sewaktu pembangunan Swalayan Hedona dimana saksi sebagai kepala tukang;
- Bahwa Saksi tahu antara Asril Naska dengan Tri Pratiwi ada perjanjian kerjasama tentang pembangunan perumahan tempat tinggal, saksi tahu hal tersebut dari Endri suami dari Tri Pratiwi;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa buah sertifikat dalam perjanjian kerjasama tersebut;
- Bahwa lokasi tempat pembangunan perumahan tempat tinggal tersebut di Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah Kecamatan Padang Timur Kota Padang, dilokasi tanah tersebut ada bangunan bekas pesantren yang atapnya sudah berkurang;
- Bahwa bangunan bekas pesantren tersebut pada waktu saksi pertama kali kesana belum dibongkar, sekarang ini bangunan bekas pesantren sudah dibongkar dengan memakai alat berat;

Halaman 28 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membiayai alat berat untuk membongkar bangunan bekas pesantren tersebut adalah Endri suami dari Tri Pratiwi;
- Bahwa bangunan bekas pesantren tersebut dibongkar atas izin Asril Naska, dan Asril Naska yang mengawasi sewaktu pembongkaran bangunan bekas pesantren tersebut;
- Bahwa setelah bangunan bekas pesantren tersebut dibongkar lalu dibuat pondasi dan pemagaran sekeliling oleh saksi;
- Bahwa yang membiayai pembuatan pondasi dan pemagaran sekeliling oleh saksi itu adalah Tri Pratiwi, Asril Naska tidak ada membiayai pembuatan pondasi dan pemagaran sekeliling, dan saksi tidak pernah menerima uang dari Asril Naska untuk pembuatan pondasi dan pemagaran sekeliling tersebut.;
- Bahwa saksi tidak tahu ada 2 (dua) kaveling tanah diperuntukan Tri Pratiwi;
- Bahwa pendirian Swalayan Hedona untuk Tri Pratiwi, yang membangun Swalayan Hedona adalah Tri Pratiwi.;
- Bahwa Swalayan Hedona dibangun oleh Tri Pratiwi karena tanahnya atas nama Tri Pratiwi, pembangunan Swalayan Hedona itu ada IMB nya;
- Bahwa yang mengurus IMB pembangunan Swalayan Hedona adalah Asril Naska, tetapi biayanya dari Tri Pratiwi, dimana setahu saksi ada dua kali Asril Naska meminta uang kepada Tri Pratiwi untuk biaya pengurusan IMB pembangunan Swalayan Hedona;
- Bahwa biaya pengurusan IMB pembangunan Swalayan Hedona yang pertama sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan yang kedua sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), jadi keseluruhannya sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).;
- Bahwa Swalayan Hedona itu setahu saksi milik Tri Pratiwi sendiri;
- Bahwa Saksi kerja disana selama satu tahun, selama saksi bekerja disana tidak ada sama sekali protes/keberatan apa yang dibangun oleh Tri Pratiwi dari Asril Naska;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Asril Naska meminta uang kepada Endri, tetapi saksi tidak tahu berapa besar uang yang diminta Asril Naska kepada Hendri;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari Endri bahwa sebagian tanah itu pernah dijual oleh Asril Naska kepada pihak lain, tapi Saksi tidak tahu kepada siapa sebagian tanah itu pernah dijual oleh Asril Naska;

Halaman 29 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut belum di kaveling-kaveling dibuat pondasi, kecuali bangunan mini market Hedona;
- Bahwa luas bangunan Swalayan Hedona berukuran 9 meter X 12 meter, bangunan tersebut terletak di bagian depan;
- Bahwa pesantren terletak di bagian belakang;
- Bahwa Saksi tahu isi perjanjian antara Tri Pratiwi dengan Asril Naska, setuju saksi tanah tersebut milik Asril Naska, dan bangunan dibuat oleh Tri Pratiwi;
- Bahwa yang mengelola Swalayan Hedona tersebut adalah Tri Pratiwi.
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang mengurus IMB pembangunan perumahan tempat tinggal tersebut;
- Bahwa jumlah tukang yang bekerja dibelakang sebanyak 3 (tiga) orang, Biaya pembuatan pondasi dan pagar tersebut kurang lebih Rp.36.000.000,00 (tiga puluh enam juta rupiah), tinggi pagar 2,5 meter;
- Bahwa diperlihatkan kepada saksi surat bukti berupa Tanda Terima Upah 3 (tiga) orang Tukang dan 3 (tiga) orang Pekerja, yang dibayarkan setiap Minggu, untuk membuat pondasi dan pagar di sekeliling Tanah Objek Perjanjian Akta Nomor 153, dengan nilai nominal Rp.36.000.000,00 (bukti surat P-11), saksi membenarkan surat bukti tersebut;
- Bahwa diperlihatkan kepada saksi surat bukti berupa Faktur Pembelian Bahan-bahan Bangunan ke Toko Anugerah Agung, berupa Batu Bata Merah dan Besi dengan nilai nominal Rp.6.500.000,00 (bukti surat P-9) dan Faktur Pembelian Bahan-bahan Bangunan ke Toko Semoga Jaya, berupa Batu Kali, Pasir dan Tanah Timbunan, dengan nilai nominal Rp.29.800.000,00 (bukti surat P-10), saksi menyatakan bahwa pembelian bahan-bahan bangunan tersebut untuk membuat pondasi yang dibelakang dan pagar sekeliling;
- Bahwa Swalayan Hedona lebih dahulu dibangun dari pada pondasi dan pagar, setelah berjalan dua minggu dibangun mini market Hedona Mas, baru pesantren yang ada dibelakang dibongkar dan setelah itu baru dibuat pondasi dan pagar bersamaan dengan pembangunan Swalayan Hedona;
- Bahwa Asril Naska tidak keberatan ketika Swalayan Hedona itu dibangun lebih dahulu dari pada pembangunan di belakang;
- Bahwa Dua minggu setelah bangunan pesantren itu roboh baru pondasi dan pagar itu dibuat.

Halaman 30 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

### 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)



- Bahwa yang akan membangun perumahan tempat tinggal tersebut rencananya adalah saksi, yang menyuruh saksi untuk membangun perumahan tempat tinggal tersebut adalah Endri, tetapi menunggu IMB dulu, setelah ada izin IMB baru bisa membangun perumahan tempat tinggal tersebut;
- Bahwa setahu saksi, sampai hari ini belum ada IMB membangun perumahan tempat tinggal tersebut;
- Bahwa saksi tidak membangun perumahan tempat tinggal tersebut karena tidak ada IMB itu;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Asril Naska kepada pihak lain adalah tanah yang dibelakang, Saksi tidak tahu tanah yang dijual oleh Asril Naska kepada pihak lain itu sudah dikuasai oleh pembelinya;
- Bahwa Saksi terakhir ke tanah objek perkara tersebut pada tahun 2018;

**3. Saksi Dedy Diantolani**, memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Asril Naska (Tergugat I) dalam hubungan saksi membeli tanah dengan Asril Naska, dan saksi kenal dengan Penggugat karena tanah yang saksi beli dari Asril Naska itu ternyata ada perjanjian kerjasama antara Tergugat I dengan Penggugat, lalu saksi meminta anggota saksi menyelidiki seluk beluk tanah yang saksi beli dari Tergugat I itu, ternyata tanah itu ada kerjasamanya antara Tergugat I dengan Penggugat.
- Bahwa Saksi menyelidiki tanah yang saksi beli tersebut setelah kejadian transaksi jual beli tanah itu dan akta notarisnya;
- Bahwa Saksi tahu Asril Naska akan menjual tanah tersebut dari sahabat saksi yang juga tetangga Asril Naska menginformasikan kepada saksi bahwa ada tetangganya yang mau menjual tanahnya yang lokasinya dekat dengan rumah saksi, selanjutnya saksi pergi melihat tanah yang mau dijual tersebut, waktu itu ada Asril Naska yang sedang membersihkan lahan tanah tersebut, lalu Asril Naska memperlihatkan fotocopy sertifikat tanah yang mau dijual tersebut, karena lokasinya dekat dengan rumah saksi, saksi mau membeli tanah tersebut, setelah itu dibuat Surat Perjanjian Jual Beli di Notaris H. Yan Vinanda, S.H. untuk menjamin tanah itu tidak ada masalah, Notaris H. Yan Vinanda, S.H. dan Asril Naska pergi ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang, kalau menurut survey bisa keluar sertifikat tanah tersebut, karena merasa was-was juga saksi minta tolong pada anggota saksi yang tinggal



dekat tanah tersebut, untuk mengecek tanah tersebut, setelah dicek anggota saksi mengatakan kepada saksi ternyata tanah itu ada permasalahan, sebelum tanah itu dijual beli kepada saksi, tanah tersebut ada kerjasama dengan Penggugat,, lalu saksi diberi nomor Penggugat, kemudian saksi menelepon Penggugat, ternyata Penggugat menerangkan bahwa tanah itu sudah ada perjanjian kerjasama, tidak bisa saksi membeli tanah itu, kalau saksi mau membeli tanah itu harus ada persetujuan Penggugat karena ada perjanjian kerjasamanya dan ada akta notarisnya, karena Asril Naska berjanji dengan saksi selama dua minggu untuk sertifikat tanah tersebut, saksi mengingatkan kepada Asril Naska untuk datang ke BPN mengurus sertifikat tanah tersebut, ternyata dalam dua minggu sampai satu bulan belum juga ada sertifikat, lalu saksi minta dibatalkan saja jual beli, karena tidak selesai lalu saksi laporkan ke polisi, pada tanggal 13 September 2020, saksi dan Asril Naska di panggil ke kantor polisi dekat Hotel Beach Pangeran (Polsek Padang Barat), sampai diperiksa prosesnya berakhir di bulan Januari 2021, uang saksi dikembalikan oleh Asril Naska melalui Notaris H. Yan Vinanda, S.H.

- Bahwa Asril Naska memperlihatkan kepada saksi fotocopy Sertifikat Nomor 2727/Kubu Dalam Parak Karakah yang Asril Naska jual kepada saksi;
- Bahwa Sertifikat Nomor 2727/Kubu Dalam Parak Karakah yang diperlihatkan Asril Naska kepada saksi itu termasuk perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Para Tergugat yang diperlihatkan akta perjanjiannya oleh Penggugat kepada saksi;
- Bahwa harga tanah yang dijual Asril Naska kepada saksi itu adalah Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah per meter, dimana tanah tersebut seluas 325 M2, jadi tanah tersebut seharga Rp.325.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) sesuai perjanjian jual beli;
- Bahwa Saksi membayar uang pembelian tanah tersebut seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan sisanya dibayar kalau sertifikat tanah itu keluar;
- Bahwa Sertifikat Nomor 2727 itu belum dipisahkan seluas 325 M2;
- Bahwa Penggugat ada menemui saksi di kantor saksi. Penggugat memperlihatkan perjanjian kerjasamanya, tidak bisa hanya Asril Naska saja yang menjual tanah tersebut dan harus ada persetujuan dari Penggugat, lalu saksi mengatakan kepada Penggugat tidak apalah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena sedang di proses dahulu oleh Asril Naska di BPN, nanti kalau keluar sertifikatnya kita selesaikan juga;

- Bahwa sertifikat tanah yang akan saksi beli kepada Asril Naska tersebut tidak ada keluar, karena kata Notaris H. Yan Vinanda, S.H. di blokir oleh Penggugat.;
- Bahwa Saksi melapor kepada pada bulan September 2020, sebelum melapor ke polisi saksi ada menelepon Asril Naska dan mengatakan kalau sertifikatnya tidak keluar akan saksi laporkan kepada polisi, tetapi Asril Naska berjanji-janji juga yang katanya masih di proses.
- Bahwa biaya pembuatan akta jual beli di notaris kesepakatannya sebesar Rp.13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) dibagi dua antara saksi dengan Asril Naska, dimana Asril Naska membayar biaya pembuatan akta jual beli di notaris diambil dari uang muka pembayaran tanah tersebut;
- Bahwa diperlihatkan kepada saksi surat bukti berupa Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: 861/S/VIII/2020 tanggal 18 Agustus 2020, yang dilegalisasi oleh H. Yan Vinanda, SH, Notaris/PPAT di Padang (bukti surat P-5), saksi membenarkan bahwa surat tersebut adalah Surat Perjanjian Jual Beli tanah Sertifikat Nomor 2727 antara Asril Naska dengan saksi;
- Bahwa Saksi ada pergi ke lokasi tanah yang akan dijual oleh Asril Naska kepada saksi, disana saksi ada melihat Swalayan Hedona, tanah yang akan dijual oleh Asril Naska kepada saksi terletak dibelakang Swalayan Hedona yang berdempetan dengan Swalayan Hedona;
- Bahwa perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat yang diperlihatkan Penggugat kepada saksi adalah kerjasama membangun perumahan, dimana yang punya tanah Tergugat I dan yang membangun perumahan tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Sertifikat Nomor 2727 yang akan dijual kepada saksi itu termasuk sebagian perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat.
- Bahwa di tanah tersebut tidak ada bangunan, yang ada cuma pondasi saja, dan di tanah yang akan saksi beli itu ada juga pondasi dan juga sudah di kaveling-kaveling;
- Bahwa tanah itu sekelilingnya ada diberi pagar tembok dan yang terbuka hanya di samping Swalayan Hedona, Saksi tidak tahu siapa yang membangun sekeliling pagar tembok maupun pondasi di tanah tersebut.
- Bahwa perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I tidak terlaksana menurut Tergugat I karena Penggugat ingkar janji dan tidak

Halaman 33 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan perjanjian, dan menurut Penggugat perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I tidak terlaksana karena Tergugat I wanprestasi;

**4. Micel Istiqrar**, memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah karyawan bank Muamalat Cabang Padang;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, tidak kenal dengan yang bernama Endri, tetapi setahu saksi Endri itu suami dari Penggugat;
- Bahwa Endri itu pernah menjadi nasabah di bank Muamalat Cabang Padang.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Asril Naska, namun Asril Naska ada datanya di bank Muamalat Cabang Padang sebagai nasabah.
- Bahwa diperlihatkan kepada saksi surat bukti P-6 berupa Print Out Rekening Koran Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang, saksi membenarkan bahwa Print Out Rekening Koran Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang tersebut dikeluarkan oleh kantor saksi;
- Bahwa Endri sebagai nasabah bank Muamalat Cabang Padang pernah menyetorkan uang sebesar Rp.860.000.000,00 (delapan ratus enam puluh juta rupiah), dan saksi membenarkan Print Out Rekening Koran Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang (bukti surat P-6) bahwa pada tanggal 31-10-2016 ada pelunasan Jaminan Ayda An.Asril Naska sebesar Rp.860.000.000,00 (delapan ratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa kalau dilihat dari Print Out Rekening Koran Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang (bukti surat P-6) tersebut pada tanggal 31-10-2016 pelunasan Jaminan Ayda A.N Asril Naska sebesar Rp.860.000.000,00 (delapan ratus enam puluh juta rupiah) yang dananya dari Endri suaminya dari Penggugat;
- Bahwa uang tersebut sudah standby dalam rekening pada tanggal 28 Oktober 2016, debetnya baru tanggal 31 Oktober 2016 atau tiga hari berikutnya karena setelah hari kerja;
- Bahwa Hutang Asril Naska ini dilunasi oleh Endri suami dari Penggugat, biasanya apabila hutang sudah lunas yang mengambil sertifikat sebagai jaminan itu adalah yang bersangkutan yang mempunyai sertifikat yaitu Asril Naska;
- Bahwa saksi tidak tahu historis tentang kredit Asril Naska dan apa saja jaminannya;

Halaman 34 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa secara umum kalau orang mengajukan kredit di bank Muamalat jaminannya sertifikat atau deposito;
- Bahwa yang dijaminan oleh Asril Naska kepada bank Muamalat Cabang Padang adalah sertifikat;
- Bahwa AYDA adalah Agunan Yang Diambil Alih oleh Bank, Diambil alih biasanya karena nasabah macet dan diambil alih, setelah diambil alih bisa di lelang dan bisa langsung dijual.
- Bahwa pelunasan jaminan pada tanggal 31 Oktober 2016, sertifikat tidak boleh keluar sebelum dilunasi hutangnya, jadi tidak mungkin pada tanggal 27 Oktober 2016 sertifikat diserahkan ke notaris yang mana pelunasan jaminan baru pada tanggal 31 Oktober 2016;
- Bahwa apabila Agunan Yang Diambil Alih oleh Bank, sudah termasuk level lima, maksudnya sudah macet benar pembayaran angsuran kreditnya;
- Bahwa terhadap Agunan Yang Diambil Alih oleh Bank itu, biasanya pihak bank membantu apakah pihak bank yang akan menjual kepada orang lain atau nasabah itu sendiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, dan Saksi juga tidak tahu apakah ada kerjasama pembangunan perumahan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak ada melihat berapa lama jangka waktu kredit Asril Naska di bank Muamalat Cabang Padang dan berapa lama kreditnya macet;
- Bahwa Saksi tidak tahu nomor dan berapa buah sertifikat yang dijadikan agunan di bank Muamalat Cabang Padang;

**5. Cendrawati**, dibawah sumpah memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Tri Pratiwi (Penggugat) dan Asril Naska (Tergugat I), saksi lebih dulu saksi kenal dengan Tergugat I daripada Penggugat;
- Bahwa Saksi pertama kali kenal dengan Penggugat pada bulan Oktober 2018 dalam urusan berangkat umroh, karena saksi pengelola keberangkatan umroh;
- Bahwa Saksi pertama kali bertemu dengan Penggugat di rumahnya, pada waktu itu Ibu dan mertua Penggugat mau berangkat umroh;

Halaman 35 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sewaktu saksi datang ke rumah Penggugat, Penggugat menanyakan kepada saksi dimana saksi tinggal lalu saksi menjawab saksi tinggal di Andalas Makmur Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah, kemudian Penggugat mengatakan bahwa dia ada tanah disana, katanya Penggugat bekerja sama mau membangun perumahan dengan orang pesantren, yang kebetulan letaknya bersebelahan dengan rumah saksi, dimana tanahnya terletak di belakang rumah saksi;
- Bahwa setahu saksi yang punya tanah yang akan dibangun perumahan tersebut adalah Asril Naska (Tergugat I);
- Bahwa sekitar bulan Mei 2019 Penggugat datang kerumah saksi menanyakan dimana rumah Ketua RW, lalu saksi menemani Penggugat ke rumah Ketua RW;
- Bahwa Penggugat datang ke rumah Ketua RW untuk melaporkan bahwa Penggugat sudah masuk warga sana dan ada kerjasama mau membangun perumahan;
- Bahwa yang dibicarakan antara Penggugat dengan Ketua RW adalah Penggugat melaporkan ia warga sana dan ada kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I akan membangun perumahan, lalu dijawab Ketua RW, "ya hati-hati sajalah".
- Bahwa saksi dapat informasi dari Penggugat via telpon bahwa beberapa bagian tanah itu telah dijual oleh Tergugat I, tapi Saksi tidak tahu kepada siapa tanah itu dijualnya;
- Bahwa saksi dengan katanya 3 (tiga) tempat/bagian tanah itu telah dijual kepada 3 (tiga) orang dan saksi tidak tahu orang yang membeli tanah tersebut, saksi hanya mendengar 100 juta/kapling, saksi tidak tahu apakah itu uang muka atau uang jual beli tanah tersebut;
- Bahwa.sebelum tahun 2018 Saksi tidak pernah mendengar ada masalah antara Tri Pratiwi dengan Asril Naska;
- Bahwa Saksi tahu dengan mini market Hedona, tidak ada yang keberatan sewaktu dibangun mini market Hedona, dan juga tidak ada orang lain yang complain sewaktu dibangun mini market Hedona.
- Bahwa jarak antara bangunan mini market Hedona dengan tempat tinggal saksi kira-kira 5 -6 meter, hanya jalan yang membatasi antara bangunan mini market Hedona dengan tempat tinggal saksi.
- Bahwa Saksi tahu ada pesantren di atas tanah tersebut, pesantren tersebut tidak aktif lagi sewaktu kerjasama antara Tri Pratiwi dengan Asril Naska;

Halaman 36 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

### 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)

Halaman 36



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika pesantren itu tidak aktif, bangunan pesantren itu sudah dibuka dan bekas-bekas bangunan pesantren dibawa keluar dari sana;
- Bahwa yang membuka bangunan pesantren dan membawa bekas-bekas bangunan pesantren keluar dari tanah tersebut adalah Asril Naska;
- Bahwa saksi pernah melihat ada alat berat disana, alat berat itu ada disana untuk membersihkan puing-puing bangunan bekas pesantren;
- Bahwa asal usul tanah milik Asril Naska itu adalah tanah tersebut dibeli Asril Naska dari H.Asril (alm) pada tahun 2003-an, awalnya saksi yang memperkenalkan antara yang punya tanah yaitu H. Asril (almarhum) dengan Asril Naska, transaksi jual beli tanah itu di rumah saksi dan didepan saksi tetapi saksi tidak tahu berapa harga jual beli tanah tersebut dan saksi tidak tahu kapan dilunasi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas dan berapa buah sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu dengan H. Asril itu orangnya baik dan beliau mengatakan ambilah dulu, pakailah dulu, kapan-kapan lunasnya karena ini buat pesantren;
- Bahwa tanah milik saksi itu juga bahagian tanah milik H. Asril yang saksi beli kepada H. Asril.
- Bahwa Saksi tahu tanah yang dibeli Asril Naska itu pernah di borgkan ke Bank Muamalat, Saksi tahu hal tersebut ketika pesantrennya tidak aktif lagi, ada 3 (tiga) orang dari Bank Muamalat datang menemui saksi menawarkan untuk mengambil tanah yang dibelakang karena itu sudah kolep, namun Saksi tidak membeli tanah tersebut karena saksi tidak ada uang.
- Bahwa saksi tanya hutang Tergugat dan dijawab oleh orang Bank Rp.900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) an.
- Bahwa orang Bank Muamalat datang menemui saksi sekitar tahun 2015, dimana pada waktu itu pesantren sudah tidak ada aktif lagi;
- Bahwa disekeliling tanah tersebut ada pagar, yang memagar di sekeliling tanah tersebut adalah Tri Pratiwi, dimana bahan-bahan bangunannya membeli ditempat saksi.;
- Bahwa Saksi menjual bahan bangunan di Jalan Andalas Makmur No.13 bersebelahan dinding dengan tanah tersebut.;
- Bahwa Tidak ada orang yang keberatan sewaktu dibangun pagar disekeliling pagar tersebut.;

Halaman 37 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

### 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)

Halaman 37



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Setahu saksi belum ada berdiri pembangunan perumahan ditanah tersebut, sekarang tanah itu semak belukar;
- Bahwa selain ada pagar, ada pondasi di tanah tersebut, tetapi pondasi itu bukan pondasi satu rumah.;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Asril Naska membeli tanah kepada H. Asril sudah lunas pembayaran jual beli tersebut, setahu saksi setelah jual beli tanah itu H. Asril meninggal dunia, kemudian dilanjutkan kepada anak-anaknya, anaknya H. Asril ada 2 (dua) orang yang bernama Pak AT dan Pak Adi, tetapi kata anaknya H. Asril pembelian tanah tersebut belum lunas dibayar;
- Bahwa toko bangunan milik saksi terletak disebelah kanan tanah objek perkara tersebut dengan nama toko bangunan Anugrah;
- Bahwa pada waktu saksi menemani Penggugat menemui Ketua RW pada bulan Mei tahun 2019 mini market Hedona sudah dibangun, akan tetapi belum beroperasi/berjualan;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana bentuk kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat secara tertulis, tetapi secara garis besarnya Penggugat mengatakan bahwa ia sudah menebus tanah tersebut di Bank Muamalat dan berjanji akan ada kerjasama pembangunan perumahan;
- Bahwa yang memodali kerjasama pembangunan perumahan tersebut adalah Penggugat dan hasilnya berbagi hasil, tetapi saksi tidak tahu berapa bagi hasilnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana bisa ada pembangunan mini market Hedona di atas tanah tersebut;
- Bahwa Tanah H. Asril itu dibeli oleh Asril Naska (Tergugat) dalam keadaan kosong, belum ada pesantren, yang membangun pesantren itu adalah Asril Naska (Tergugat), Pesantren itu aktif sampai tahun 2015, sewaktu dibangun mini market Hedona, pesantren itu tidak aktif lagi;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa pembangunan perumahan itu macet;

**6. Mardamsyah**, dibawah sumpah memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Tri Pratiwi (Penggugat), Saksi pertama kali kenal dengan Penggugat sewaktu Penggugat menelepon isteri saksi mau mendaftarkan umroh, lalu saksi bersama isteri saksi bernama saksi Cendrawati pergi ke rumah Penggugat;

Halaman 38 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat menanyakan kepada saksi dimana saksi tinggal lalu Penggugat mengatakan bahwa ada tanahnya disana, dia bekerja sama mau membangun perumahan, lalu saksi mengatakan itu dekat dengan rumah saksi yang bersebelahan letaknya;
- Bahwa Saksi tahu persis lokasi tanah tersebut yang letaknya dibelakang kedai bahan bangunan milik saksi;
- Bahwa Pemilik tanah tersebut adalah Asril Naska, Saksi kenal dengan Asril Naska, sewaktu terjadi transaksi jual beli tanah itu di rumah saksi, antara penjual H. Asril dengan pembeli Asril Naska;
- Bahwa setahu saksi jual beli tanah itu belum dibayar lunas oleh Asril Naska kepada H. Asril, Saksi dapat berita sampai saat H. Asril meninggal dunia jual beli tanah itu belum selesai sampai sekarang;
- Bahwa ada orang Bank Muamalat datang ketempat saksi, pertama bertemu dengan isteri saksi, karena isteri saksi tidak bisa memutuskan sendirian kemudian orang Bank Muamalat datang ke kedai bahan bangunan milik saksi di Andalas, yang datang tiga orang menawarkan bahwa orang Bank Muamalat mau menjual tanah pesantren, lalu saksi Tanya apakah sertifikatnya sudah dipecah dan dijawabnya sudah, kemudian saksi bertanya mau dijual berapa, lalu orang bank menjawab Rp.900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) langsung dialihkan menjadi hak milik, namun saksi tidak membeli tanah tersebut karena saksi tidak ada uang;
- Bahwa saksi tahu Asril Naska ada kerjasama pembangunan perumahan dengan Tri Pratiwi dari isteri saksi yang menceritakan bahwa rencananya tanah dibelakang oleh Tri Prawiti akan dibangun perumahan bekerjasama dengan Asril Naska;
- Bahwa saksi melihat belum ada pembangunan perumahan berdiri di tanah tersebut, setahu saksi kalau pembangunan perumahan itu tidak berjalan berarti itu sudah tidak ada kesepakatan;
- Bahwa setahu saksi, dari awal pembangunan mini market Hedona Tidak ada keributan dan complain;
- Bahwa diatas tanah tersebut dulu ada pondok pesantren, waktu itu sudah tidak ada ketuanya, lalu pesantren itu ditutup dan tukang sudah bekerja juga untuk membongkar satu persatu bangunan-bangunan yang ada di pondok pesantren itu oleh pihak yang punya pesantren;
- Bahwa saksi pernah melihat ada alat berat, setahu saksi tidak ada orang yang complain ada alat berat disana;

Halaman 39 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa tanah itu di kapling-kapling oleh Asril Naska dan dijual kepada orang lain, setahu saksi tanah itu dijual kepada orang dari pihak Dinas Perhubungan.
- Bahwa Harga jual beli tanah tersebut Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter, saksi tahu hal tersebut dari tetangga-tetangga saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah yang dijual tersebut.;
- Bahwa Saksi ada melihat Asril Naska pada waktu orang yang membeli tanah itu datang melihat tanah yang dibeli yaitu kira-kira satu tahun yang lalu/tahun 2020;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil gugatan Penggugat dipersidangan Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy dari fotocopy salinan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan H. Indra Jaya, SH, Notaris/PPAT di Padang, diberi tanda T.1;
2. Fotocopy dari asli Jawaban Somasi kepada Sdr. Asril Naska tertanggal 17 September 2020, diberi tanda T.1.1;
3. Print Out Rekening Koran Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang, diberi tanda T.2;
4. Fotocopy dari asli Kitab Undang-undang Hukum Perdtta disertai penjelasannya dari halaman 266 sampai dengan halaman 270, diberi tanda T.3;
5. Fotocopy dari asli Sertifikat Hak Milik No.2727 Desa/Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah, Surat Ukur tanggal 29 Agustus 2008 No.01990/2008 luas 515 M2, diberi tanda T.4;
6. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No.2726 Desa/Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah, Surat Ukur tanggal 29 Agustus 2008 No.01989/2008 luas 373 M2, diberi tanda T.4.1;
7. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No.1723 Desa/Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2004 No.00943/2004 luas 1277 M2, diberi tanda T.4.2;
8. Surat bukti T.5..... Tidak jadi diajukan sebagai surat bukti;
9. Fotocopy dari asli Struk Pembayaran Pajak Pemko Padangdari BNI tertanggal 01/03/2017, diberi tanda T.6;
10. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No.2726 Desa/Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah, Surat Ukur tanggal 29 Agustus 2008 No.01989/2008 luas 373 M2, yang ada tulian Tidak Ada PBB, diberi tanda T.6.1;
11. Foto-foto lokasi objek perumahan, diberi tanda T.7;

Halaman 40 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotocopy dari asli Surat Pernyataan tertanggal 24 Mei 2021, diberi tanda T.8;
13. Fotocopy dari asli Surat Keterangan No.594.12/KDPK/V/2021 yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah tertanggal 24 Mei 2021, diberi tanda T.9;
14. Fotocopy dari asli Surat Keterangan No.594.11/KDPK/V/2021 yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah tertanggal 24 Mei 2021, diberi tanda T.10;
15. Print Out pengertian atau pengertian kavling, diberi tanda T.11;
16. Foto-foto Aktifa, diberi tanda T.12;
17. Fotocopy dari asli Rencana Anggaran Biaya Gedung Ruang Belajar, diberi tanda T.13;
18. Foto-foto Situasi Bangunan Pondok Pesantren, diberi tanda T.14;
19. Fotocopy dari asli Surat Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Paang No.0501/DPUPR/KRK-PRK/07/2020 tentang Keterangan Rencana Kota Peruntukan Ruang Kota Padang tertanggal 23 Juli 2020, diberi tanda T.15;
20. Fotocopy dari fotocopy Gambar Planngng Revisi Tahun 2017 Dasar Pemecahan Sertifikat HM. 2726 menjadi 4860 dan 4861, diberi tanda T.15.1;
21. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No.4860 Desa/Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah, Surat Ukur tanggal 5 Mei 2017 No.01104/2017 luas 373 M2, yang ada tulian Tidak Ada PBB, diberi tanda T.16;
22. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Rencana Kota tentang Peruntukan Ruang Kota Nomor 0501/DPUPR/KRK-PRK/07/2020, yang dikelaurkan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang tertanggal 23Juli 2020, diberi tanda T.17;
23. Fotocopy dari fotocopy Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 5244/2017 tertanggal 20 Maret 2017, diberi tanda T.18;
24. Fotocopy dari asli Surat Pernyataan tertanggal 24 Mei 2021, diberi tanda T.19;
25. Fotocopy dari fotocopy surat perihal Somasi yang ditujukan kepada Tri Pratiwi tertanggal 8 September 2020, diberi tanda T.20;
26. Fotocopy dari fotocopy surat perihal Jawaban/Penjelasan perihal Somasi dan Undangan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) tertanggal 8 Oktober 2020, diberi tanda T.21;

Halaman 41 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

#### 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

27. Fotocopy dari asli Surat Undangan dari Kantor Peranahan Kota Padang yang ditujukan kepada Asril Naska tertanggal 10 Desember 2020, diberi tanda T.22;
28. Print Out Rekening Koran atas nama Asril Naska, SHI yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk tertanggal 13 April 2021, diberi tanda T.23;
29. Fotocopy dari asli Surat Pernyataan tertanggal 24 Mei 2021, diberi tanda T.24;
30. Fotocopy dari asli surat peringatan I (pertama)/Panggilan I (pertama) tertanggal 30 Mei 2017 dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang kepada Asril, diberi tanda T.25;
31. Fotocopy dari asli Surat Tanda Terima sertifikat asli dari Kantor Notaris Indra Jaya, S.H. tertanggal 11 Nopmber 2016, diberi tanda T.26;

Menimbang, bahwa surat bukti T.1, T.3, T.4, T.6, T.8,T.9,T.10,T.13, T.15,T.17,T.19,T.22 dan T.24 adalah berupa foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, surat bukti T.2, T.7, T.11, T.12, T.14, T.23 berupa print out, surat bukti T.1,T.4.1,T.4.2,T.6.1,T.15.1, T.16,T.18,T.20,T.21, berupa foto copy tanpa asli, semua surat bukti tersebut bermeterai cukup, sehingga secara formal dapat diterima sebagai alat bukti surat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat I dan II juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan sebagai berikut :

1. Saksi **M. Zaenal AB.** dibawah sumpah memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tinggal di Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah sejak tahun 2014.
- Bahwa Saksi tahu lahan Asril Naska di Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah yang berbatas sepadan dengan tanah milik saksi.;
- Bahwa Setahu saksi sudah ada pagar di lahan Asril Naska sejak tahun 2014;
- Bahwa saksi tidak tahu ada kerjasama antara Asril Naska dengan orang untuk pembangunan perumahan di lahan Asril Naska tersebut;
- Bahwa sejak tahun 2014 sampai sekarang ini ada toko di lahan Asril Naska
- Bahwa setahu saksi tidak ada tanda-tanda akan dibangun perumahan di lahan Asril Naska.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah saksi berbatasan langsung dengan tanah Asril Naska, kalau kita menghadap ke jalan tanah Asril Naska sebelah kanan dari tanah saksi/tanah Asril Naska sebelah utara dan tanah saksi sebelah selatan.
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah Asril Naska;
- Bahwa setahu saksi tanah Asril Naska itu di keliligi pagar tembok setinggi dua meter, Saksi tidak ingat sejak kapan ada pagar tembok di tanah Asril Naska, semenjak saksi tinggal disana sudah ada juga pagar tembok disekililing tanah Asril Naska, cuma disamping toko yang tidak ada pagar temboknya.
- Bahwa diatas tanah Asril Naska tersebut ada bangunan toko, Saksi tidak tahu sejak kapan adanya toko, dan siapa yang punya bangunan toko tersebut, tetapi yang punya tanah toko tersebut adalah Asril Naska.  
Bahwa tahun 2017 itu belum ada toko, tetapi pada tahun 2018 toko itu sudah ada.
- Bahwa dulu ditanah Asril Naska ada bangunan pesantren, pada tahun 2014 bangunan pesantren itu masih ada, bentuk bangunannya permanen., Saksi tidak ingat sejak kapan tidak ada lagi pesantren di tanah Asril Naska.
- Bahwa Pesantren tidak ada lagi di tanah Asril Naska karena dibongkar, tetapi saksi tidak tahu siapa yang membongkarnya;
- Bahwa pada waktu pembongkaran pesantren tersebut Asril Naska ada disana, dan Asril Naska tidak keberatan dan seizin Asril Naska sewaktu pesantren itu dibongkar;
- Bahwa Saksi tidak ada mendengar kerjasama antara Asril Naska dengan orang lain untuk membangun perumahan di bekas berdirinya pesantren tersebut.
- Bahwa Toko ditanah Asril Naska terletak ditepi jalan, dibelakang toko ada tanah kosong, Saksi tidak tahu siapa yang mengelola toko yang ada di tanah Asril Naska tersebut.
- Bahwa Saksi tidak ada melihat tumpukan bahan material bangunan di tanah Asril Naska.
- Bahwa Letak tanah Asril Naska di Jalan Andalas Makmur RT.02 RW.03 Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah Kecamatan Padang Timur Kota Padang, Saksi tidak tahu batas sebelah utara, dan Timur dari tanah Asril Naska, yang saksi tahu batas sebelah barat dengan jalan;
- Bahwa Asril Naska tidak tinggal di tanah tersebut, tetapi tinggal di tanah yang lain yang terletak di Jalan Andalas Makmur yang jaraknya kira-kira dua kilometer antara tanah Asril Naska dengan rumah Nasril Naska.

Halaman 43 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu sewaktu memagar di tanah Aril Naska, dia tidak keberatan sewaktu pagar itu dibangun;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada tanah Asril Naska itu dijual kepada orang lain dan setahu saksi tidak ada dibangun pondasi di tanah Asril Naska.
- Bahwa kepada saksi diperlihatkan surat bukti surat T-7 berupa foto-foto lokasi objek perumahan, dan saksi membenarkannya;

## 2. Saksi Defridel, dibawah sumpah memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Asril Naska karena bertetangga bersebelahan dinding dan rumah saksi dekat dengan pesantren yang ada di tanah Asril Naska.
- Bahwa Nama pesantren memakai nama Naska, sekarang ini pesantren itu sudah tidak ada, Saksi tidak tahu sejak kapan pesantren itu tidak ada lagi;
- Bahwa Saksi tinggal di Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah sejak tahun 2000-an.
- Bahwa pesantren itu berbentuk permanen, kemudian Bangunan pesantren itu diruntuhkan, Asril Naska yang meruntuhkan bangunan pesantren itu. Pada waktu itu tidak ada yang keberatan sewaktu pesantren itu di runtuhkan.
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa bangunan pesantren itu diruntuhkan, tapi Saksi ada mendengar ada kerjasama Asril Naska yang rencananya mau pembangunan perumahan di tanah Asril Naska tersebut.
- Bahwa kerjasama itu antara Asril Naska dengan Uncu yang rencananya pembangunan perumahan di tanah Asril Naska tersebut. Uncu dalam proyek pembangunan perumahan tersebut sebagai pendana.
- Bahwa Saksi tahu ada kerjasama antara Uncu dengan Asril Naska membangun perumahan di tanah Asril Naska dari adiknya Aril Naska yang bernama si II.
- Bahwa Uncu pekerjaannya dagang, Uncu itu suami dari Penggugat, Saksi tidak tahu apakah Uncu itu bernama Endri.
- Bahwa Saksi tidak ada melihat ada pembangunan perumahan di tanah Asril Naska tersebut, cuma yang saksi lihat ada pondasi.
- Bahwa Pondasi itu bukan pondasi perumahan, tetapi pondasi kaveling. Pondasi kaveling-kaveling tersebut ada di bekas robohan bangunan pesantren, saksi tidak tahu ada berapa unit pondasi kaveling tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat ada pembangunan perumahan di tanah Asril Naska tersebut, cuma yang saksi lihat ada pondasi.

Halaman 44 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa proyek pembangunan perumahan itu tidak jadi dibangun dan saksi tidak ada bertanya kepada Asril Naska, Uncu dan si II.
- Bahwa sewaktu masih ada bangunan pesantren sudah ada juga pagar yang tinggi pagarnya hampir dua meter.;
- Bahwa sudah ada bangunan yang dibangun Uncu di samping sebelah kanan, dibekas kantor pesantren yang direnovasi menjadi ruko, sekarang jadi mini market Hedona, Saksi tidak tahu siapa yang mengelola mini market Hedona.
- Bahwa Tidak ada yang keberatan dari pihak Asril Naska sewaktu ruko itu dibangun di tanah Asril Naska.
- Bahwa Saksi sampai sekarang ini masih tinggal disana, Saksi tidak ada mendengar tanah tersebut dijual oleh Asril Naska kepada orang lain.
- Bahwa Saksi dulu bekerja di developer selama lima tahun, dari berpengalaman bekerja di developer yang dikerjakan developer sebelum membangun perumahan adalah tata ruang, IMB, pajak PBB dan status tanah. Developer tidak bisa membangun pembangunan perumahan itu apabila tidak ada IMB nya.
- Bahwa yang berkewajiban mengurus IMB adalah tergantung keinginan kedua belah pihak, kalau dalam perjanjian yang mengurus IMB adalah yang punya tanah, tidak bisa dibangun perumahan itu kalau tidak di urus IMB nya oleh pemilik tanah.

### 3. Saksi Melky Kurniawan Menra, dibawah sumpah memberikan keterangan dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja di Notaris Indra Jaya, S.H. sejak bulan Mei 2016 sampai bulan November 2019.
- Bahwa saksi kenal dengan Uncu (Endri) dan isterinya bernama Tri Pratiwi (Penggugat) dan Aril Naska (Tergugat I) dimana Uncu dan Asril Naska datang ke tempat kantor notaris Indra Jaya, S.H tempat saksi bekerja, karena Uncu dan Asril Naska ingin membuat suatu kerjasama Kerjasama di bidang pembangunan perumahan,
- Bahwa selanjutnya saksi menanyakan tentang sertifikat tanah yang diperjanjikan, ternyata sertifikat masih dalam hak tanggungan dan mau di roya dulu, lalu saksi akan menguruskan ke BPN yang didampingi oleh Asril Naska dan Uncu, waktu itu ada syaratnya yang kurang yaitu belum ada bayar pajak PBB.

Halaman 45 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi yang dipercayakan notaris untuk membuat perjanjian kerjasama antara Uncu dengan Asril Naska.
- Bahwa Akte Perjanjian Kerjasama itu dibuat antara Penggugat dengan Asril Naska pada tahun 2016.
- Bahwa Saksi mengerjakan pekerjaan tersebut sampai pemecahan sertifikat, setelah itu saksi keluar dari notaris sehingga saksi tidak tahu kelanjutannya lagi;
- Bahwa sejak awal perjanjian kerjasama itu saksi yang mengerjakan sampai dengan pemecahan sertifikat;
- Bahwa yang datang ke notaris Indra Jaya, S.H. adalah Endri bersama isterinya dan Asril Naska untuk membuat perjanjian kerjasama ada tanah mau dibangun perumahan;
- Bahwa yang punya tanah Asril Naska, yang membangun Endri.
- Bahwa diperlihatkan kepada saksi surat bukti P-1 berupa salinan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan H. Indra Jaya, SH, Notaris/PPAT di Padang, saksi membenarkan surat bukti tersebut;
- Bahwa isi perjanjian kerjasama tersebut yang punya tanah Asril Naska yang membangun perumahan itu Endri, sertifikat ada tiga buah dengan luas sekitar 1.000 M2 lebih, tanah tersebut satu kesatuan.
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa unit rumah yang akan dibangun, namun pembagian hasil penjualan perumahan tersebut dibagi dua.
- Bahwa sebelumnya ketiga sertifikat itu dalam hak tanggungan, karena Asril Naska punya hutang di Bank Muamalat Cabang Padang. dalam status macet;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang melunasi kredit, saksi tahunya sertifikat sudah ada dan lalu saksi urus roya nya ke BPN.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah jadi perumahan itu dibangun, karena setelah saksi mengurus sertifikat tanah tersebut saksi tidak tahu perkembangannya dan saksi sudah keluar dari notaris Indra Jaya, S.H.
- Bahwa kewajiban para pihak dalam akta perjanjian kerjasama tersebut adalah tanah tersebut tidak ada dalam fidusia dan tanah tersebut tidak ada dalam keadaan sengketa dan Asril Naska yang mengurus segala macamnya.
- Bahwa yang mengurus IMB nya adalah Asril Naska.
- Bahwa Pihak kedua kewajibannya menyediakan modal, membangun perumahan;
- Bahwa Sertifikat itu dipecah karena mau mengkaveling rumah dan membuat peta bidang tanah;

Halaman 46 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

#### 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 Saksi tidak ingat lagi berapa buah sertifikat itu dipecah, Sertifikat yang dipecah tersebut atas nama Asril Naska;
- Bahwa Tidak ada sertifikat tersebut dipecah atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi ada mendampingi Endri dan Asril Naska untuk pemecahan sertifikat tersebut ke BPN, tetapi sertifikat tetap saksi pegang;
- Bahwa dalam Pasal 9 perjanjian tersebut tentang hal-hal lainnya sertifikat no.2727 seluas 515 M2 dipecah menjadi 5 (lima) kaveling, 2 (dua) kaveling akan langsung dibalik nama keatas nama pihak kedua, itu saksi yang membuat konsepnya dan isinya atas kemauan kedua belah pihak;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tri Pratiwi meletakan modal sebesar Rp.860.000.000,00 (delapan ratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang mengambil sertifikat di bank;
- Bahwa pada waktu menyerahkan sertifikat itu ke Notaris ada tanda terima;
- Bahwa diperlihatkan kepada saksi surat bukti P-3 berupa Surat Keterangan No.07/IJ/II/2021 Notaris Indra Jaya, SH tanggal 4 Februari 2021, saksi menyatakan bahwa benar pada waktu itu sertifikat ada ditangan saksi, dan Indra Jaya tahu saksi yang mengurus;
- Bahwa Setahu saksi sertifikat No.2727 belum dipecah menjadi 5 (lima) sertifikat;
- Bahwa Sewaktu penanda tangan akta pada tanggal 27 Oktober 2016, waktu itu Tri Pratiwi melihat sertifikat tersebut karena sebelumnya sertifikat tersebut ada pada Endri, Tri Pratiwi dan Asril Naska;
- Bahwa sebelum tanda tangan akta, sertifikat itu sudah diantar faotocopy nya;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Tri Pratiwi menyeter uang pelunasan hutang Tergugat ke bank.
- Bahwa Sertifikat ada ditangan saksi pada tahun 2016, setelah sertifikat ada ditangan saksi saksi baru ditanda tangani akta.
- Bahwa pada waktu penanda tangan akta, belum ada diperlihatkan sertifikat, sehari kemudian baru diperlihatkan sertifikat itu.
- Bahwa dalam perjanjian sertifikat harus diserahkan ke notaris, untuk proses selanjutnya, dan sertifikat itu tidak bisa diambil oleh salah satu pihak saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang mengambil sertifikat tersebut;
- Bahwa setahu saksi Sertifikat tersebut belum dipecah;
- Bahwa belum ada IMB pembangunan perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau sebagian tanah ini ada dijual oleh Asril Naska kepada orang lain;

Halaman 47 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan yang bernama Dedy Diantolani Kepala Satpol PP. dan Saksi juga tidak kenal dengan yang bernama Rio;
- Bahwa Saksi pernah melihat asli sertifikat tersebut;
- Bahwa yang memegang asli ketiga sertifikat tersebut sewaktu Asril Naska, Uncu dan Tri Pratiwi datang ke kantor notaris adalah Asril Naska;
- Bahwa ketiga sertifikat yang dipegang oleh Asril Naska ada diserahkan kepada notaris Indra Jaya;
- Bahwa Saksi yang menerima ketiga sertifikat tersebut., dan ada dibuat tanda terimanya yang saksi berikan kepada Asril Naska;
- Bahwa saksi yang menyerahkan sertifikat tersebut ke BPN untuk di roya; dan setelah sertifikat tersebut berhasil di roya, sertifikat tersebut diambil lagi di BPN dan dibawa ke kantor notaris di Sawahan;
- Bahwa waktu itu saksi yang menyimpan sertifikat tersebut di notaris.
- Bahwa sewaktu mengurus pemecahan, sertifikat tersebut ada saksi bawa ke BPN, yang mengurus pemecahan adalah Asril Naska, sedangkan saksi hanya memegang sertifikat saja, pemecahan itu tidak selesai, lalu sertifikat itu dikembalikan kepada saksi, kemudian saksi simpan di kantor notaris;
- Bahwa sertifikat tersebut sekarang ada di tangan Asril Naska, Saksi tidak tahu siapa yang menyerahkan sertifikat tersebut kepada Asril Naska;
- Bahwa penyerahan dokumen atas izin notaris dan ada tanda terima penyerahan sertifikat dari notaris;
- Bahwa Saksi yang membuat tanda terima penyerahan sertifikat dari notaris.;
- Bahwa Sertifikat tersebut diletakkan di laci meja di kantor notaris.
- Bahwa untuk mengambil sertifikat tersebut harus ada izin dari notaris;
- Bahwa Sertifikat tersebut saksi letakkan di lemari di kantor notaris dan bukan di brankas karena sedang di proses;
- Bahwa Saksi keluar dari kantor notaris sewaktu sertifikat ada ditangan saksi setelah satu tahun kemudian;
- Bahwa selama satu tahun itu Sertifikat tersebut berada di lemari;
- Bahwa sebelum saksi keluar, saksi masih melihat sertifikat tersebut.;
- Bahwa pada waktu saksi mau keluar, Saksi tidak ada menyerahkan sertifikat tersebut kepada notaris, tapi Saksi menyerahkan sertifikat tersebut kepada teman saksi karyawan notaris;
- Bahwa surat tanda terima penyerahan sertifikat kepada teman saksi sudah tidak ada lagi sama saksi, saksi menyerahkan sertifikat tersebut kepada teman saksi yang bernama panggilan Ayang;

Halaman 48 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa diperlihatkan kepada saksi surat bukti T-18 berupa Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 5244/2017 tertanggal 20 Maret 2017, saksi menyatakan artinya bahwa BPN telah menerima dokumen berkas permohonan dari Asril Naska;
- Bahwa Saksi tidak tahu berkas sertifikat itu hilang di kantor notaris.
- Bahwa apabila sertifikat asli yang menjadi agunan di bank belum dilunasi, maka sertifikat asli itu belum bisa keluar dari bank.;
- Bahwa apabila hutangnya sudah dibayar pada tanggal 31 Oktober 2016, maka sertifikat itu bisa diambil dari bank tanggal 31 Oktober 2016;
- Bahwa perjanjian dibuat tanggal 27 Oktober 2016, sedangkan hutangnya baru dibayar pada tanggal 31 Oktober 2016, berarti pada waktu dibuat perjanjian, sertifikat asli belum keluar dari bank, baru ada fotocopynya;

Menimbang, bawa Turut Tergugat tidak ada mengajukan alat bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 22 Juni 2021 telah mengadakan pemeriksaan setempat terhadap obyek perkara yang dihadiri oleh pihak Penggugat didampingi kuasanya, Tergugat I didampingi kuasanya, dengan hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara aquo;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan tertulis masing-masing, dipersidangan tanggal 27 Juli 2021 selengkapya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkra aquo;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### I. DALAM KONPENSI

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

#### 1. EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS

Halaman 49 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

#### 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)



Bahwa Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) karena **tidak menyerahkan Sertifikat kepada Notaris untuk Proses Lanjutan**, padahal Penggugat lah yang telah melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) karena sampai adanya perkara a quo di Pengadilan Negeri Klas I A Padang, Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya seperti yang diatur pada Pasal 5 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016, justru Penggugat mendirikan 1 (satu) unit bangunan Rumah Toko (Ruko) yang dikenal dengan "**Hedona Mart**" diatas tanah Tergugat seluas lebih kurang 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) pada tanah Hak Milik 2727,. Pembangunan Rumah Toko (Ruko) tersebut tidak ada diatur atau disepakati dalam perjanjian Kerjasama No. 153.

## **2. ADANYA PERTENTANGAN ANTARA POSITA DAN PETITUM GUGATAN;**

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat, pokok dari gugatan Penggugat merupakan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*), namun pada Petitum Penggugat angka 10 pada halaman 9, menyatakan Perbuatan Tergugat telah **melakukan Perbuatan Melawan Hukum**, hal mana jelas antara Posita dan Petitum gugatan tidak sinkron sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuurlibels*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat dalam Repliknya menyatakan bahwa:

- Awal ditanda tangani Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016, Tergugat-Tergugat langsung melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) karena tidak menyerahkan sertifikat kepada Notaris untuk Proses Lanjutan., sedangkan kewajiban utama Penggugat, sebagaimana diatur Pasal 8 Untuk menyetorkan modal sebesar Rp 860.000.000,- (Delapan ratus enam puluh juta rupiah) untuk menebus sertifikat Tergugat I yang mengalami kemacetan pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang, sudah Penggugat laksanakan. Selain tidak menyerahkan ketiga sertifikat tersebut kepada notaris untuk proses lanjutan, Tergugat-Tergugat juga tidak menjalankan kewajiban-kewajiban lainnya sebagaimana diatur Pasal 4 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016 yaitu: menyediakan lahan perumahan yang akan dibangun, dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengurus semua izin-izin yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan perumahan pada kantor instansi yang terkait.

Pasal 9 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016 yang menyatakan; "bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor; 2727/Kubu Dalam Parak Karakah, Surat Ukur Nomor ; 01990/2008, tanggal 29 Agustus 2009, luas : 515 M<sup>2</sup>, yang terletak di Provinsi Sumatera Barat, Kota Padang, kecamatan Padang Timur, Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah akan dipecah menjadi 5 (lima) kapling, 2 (dua) kapling akan Langsung dibalik namakan keatas nama Pihak Kedua sesuai dengan yang ditunjuk oleh pihak Kedua".

Lagi-lagi Tergugat melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), karena belum memecah SHM 2727 menjadi 5 (lima) kapling dan membaliknamakan yang 2 (dua) kapling ke atas nama Penggugat.

Pembangunan ruko "Hedona Mart", atas dasar Izin Mendirikan Bangunan (IMB) asli yang diserahkan Tergugat-Tergugat kepada Penggugat, karena tanah tempat berdirinya "Hedona Mart", sudah menjadi hak milik Penggugat.

- Tidak ada pertentangan antara posita dan petitum gugatan. Dalam gugatan, jelas dan terang bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat, adalah "Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)". Dalam Posita gugatan Penggugat angka 10 tentang; Kerugian Moril, jelas dan terang benderang Penggugat tuliskan "akibat Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dilakukan Tergugat...dst". Kemudian yang Penggugat maksudkan di dalam Petitum gugatan Penggugat angka 10, adalah Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), yang dilakukan Tergugat-Tergugat terhadap Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat- Tergugat tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut:

## 1.EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS

Menimbang, bahwa tentang eksepsi ini menurut Majelis Hakim telah memasuki materi pokok perkara, karena untuk mengetahui pihak mana yang telah melakukan wanprestasi, apakah Penggugat atau Tergugat-Tergugat, harus dibuktikan terlebih dahulu dengan alat-alat bukti, baik berupa alat bukti surat maupun saksi-saksi, oleh karenanya eksepsi ini tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Halaman 51 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

### Disclaimer

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



**2. ADANYA PERTENTANGAN ANTARA POSITA DAN PETITUM GUGATAN;**

Menimbang, bahwa tentang eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat, bahwa sebagaimana dinyatakan Penggugat dalam repliknya, walaupun dalam Petitum gugatan Penggugat angka 10, tertulis: “menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum”, namun yang Penggugat maksudkan di dalam Petitum gugatan Penggugat angka 10, adalah “Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)”, hal mana adalah kesalahan pengetikan (clerical error) yang bersifat kekeliruan manusiawi (human error) yang tidak mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libels), oleh karenanya eksepsi ini dinyatakan tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat-Tergugat tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa dari surat gugatan Penggugat tersebut dapat diketahui bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dengan Tergugat I, terikat dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016 tentang Pembangunan Unit-Unit Rumah Tinggal (Perumahan), yang dibuat oleh dan di hadapan Indra Jaya, SH, Notaris di Padang, dimana Tergugat I adalah sebagai pemilik lahan, sedangkan Pihak Penggugat adalah sebagai pemodal yang akan membangun perumahan diatas lahan tersebut;
- Bahwa sertifikat-sertifikat tanah tersebut sedang dijadikan agunan hutang Tergugat I di bank Muamalat Cabang Padang dan pihak Penggugat menebus hutang Tergugat I tersebut, yang dijadikan sebagai setoran modal Penggugat sebesar Rp 860.000.000,00 (delapan ratus enampuluh juta rupiah), dan sertifikat diserahkan kepada Notaris untuk proses lanjutan;
- Bahwa setelah Penggugat menebus sertifikat yang menjadi jaminan hutang Tergugat I pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang, Tergugat I tidak menyerahkan sertifikat kepada Notaris untuk proses



lanjutan, akan tetapi sertifikat yang menjadi objek Perjanjian Kerjasama, yaitu.

- Sertifikat Hak Milik Nomor: 1723/Kubu Dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor: 00943/2004 tanggal 07 Desember 2004 Luas: 1.277 M2 **dirubah** menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1355.
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 2726/Kubu Dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor: 01989/2008 tanggal 29 Agustus 2009 Luas: 373 M2 **dipecah/dipisah** menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 4860 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4861
- .Sertifikat Hak Milik Nomor: 2727/Kubu Dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor: 01990/2008 tanggal 29 Agustus 2009 Luas: 515 M2 **dipecah** menjadi 3 (tiga) sertifikat yang saat ini masih dalam proses pengurusan di kantor **Turut Tergugat.-**

untuk dijual kepada pihak lain oleh Tergugat I atas Persetujuan Tergugat II., perbuatan mana merupakan **Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)**, yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat-Tergugat mengajukan dalil pokok jawaban sebagai berikut:

- Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I tersangkut hubungan hukum sebagaimana termuat di dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016 tentang Pembangunan Unit-unit rumah tinggal (Perumahan), yang dibuat oleh dan di hadapan Indra Jaya, S.H., Notaris di Padang;
- Bahwa benar uang sebesar Rp 860.000.000,00 (delapan ratus enam puluh juta rupiah), merupakan penyertaan modal awal dari Penggugat;
- Bahwa saat Perjanjian Kerjasama tanggal 27 Oktober 2016 Nomor 153 ditandatangani, Tergugat I telah menyerahkan sertifikat "Hak Milik 2727", "Hak Milik 2726", dan "Hak Milik 1723" atas nama Tergugat I kepada Notaris Indra Jaya, S.H., untuk Proses Roya ke Badan Pertanahan Nasional Kota Padang, pada bulan Februari 2017 sertifikat yang berada ditangan Notaris Indra Jaya, S.H, kembali diambil Tergugat I untuk dilakukan pemecahan dan mengurus KRK, dan pada bulan Mei tahun 2017 Tergugat I telah menyelesaikan pemecahan sertifikat hak milik 2726/Kubu dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor 01989/2008 tanggal 29 Agustus 2009 menjadi Sertifikat 4860, dan Hak Milik 4861, dengan tujuan



agar Penggugat melaksanakan kewajibannya untuk membangun Perumahan sesuai Perjanjian Kerjasama Nomor 153, namun yang dilakukan Penggugat adalah membangun Rumah Toko (Ruko) diatas sertifikat "Hak Milik 2727" seluas 200 M<sup>2</sup>, yang saat ini dikenal dengan "**Hedona Mart**" dan Penggugat tidak ada membangun Perumahan sesuai dengan yang diperjanjikan, sehingga dengan demikian, Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah:

- Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I terikat hubungan kerjasama sebagaimana termuat di dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016 tentang Pembangunan Unit-unit rumah tinggal (Perumahan), yang dibuat oleh dan di hadapan Indra Jaya, S.H., Notaris di Padang, dimana Tergugat I adalah sebagai pemilik lahan dan sedangkan Pihak Penggugat adalah sebagai pemodal yang akan membangun perumahan diatas lahan tersebut, dan oleh karena sertifikat tanah yang akan dibangun perumahan sedang dijadikan agunan hutang Tergugat I di Bank Muamalat Cabang Padang, maka Penggugat melunasi hutang Tergugat I tersebut sebesar Rp 860.000.000,00 (delapan ratus enampuluh juta rupiah) yang dijadikan sebagai setoran modal dari Penggugat,;

Sedangkan hal-hal yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah:

- Menurut Penggugat, Tergugat I telah wanprestasi, dimana setelah Penggugat melunasi hutang Tergugat di bank, Tergugat tidak menyerahkan sertifikat yang diperjanjikan kepada Notaris untuk proses lanjutan, akan tetapi Tergugat mengurus perobahan, pemecahan dan pemisahan sertifikat tersebut dan dijual kepada pihak lain;
- Menurut Tergugat, justru Penggugatlah yang wanprestasi karena Tergugat telah menyerahkan sertifikat kepada Notaris untuk proses royalti, kemudian sertifikat Tergugat ambil kembali dari Notaris untuk dilakukan pemecahan dan mengurus KRK, dan setelah sertifikat hak milik 2726 dipecah dua menjadi Sertifikat Hak Milik 4860 dan 4861, Penggugat tidak ada membangun Perumahan, melainkan Penggugat membangun Ruko diatas tanah sertifikat "Hak Milik 2727" yang saat ini dikenal dengan "**Hedona Mart**";



Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dipersengketakan tersebut, maka hal-hal yang harus dibuktikan oleh para pihak adalah:

- Apakah benar Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat I dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016, sehingga perbuatan tersebut merupakan perbuatan wanprestasi yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat ,

**ATAU:**

- Apakah Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat I dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016, sehingga perbuatan tersebut merupakan perbuatan wanprestasi yang menimbulkan kerugian kepada Tergugat I?

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat perbedaan yang prinsipil antara dalil gugatan Penggugat dengan dalil sangkalan Tergugat, maka untuk membuktikan dalil mana yang benar Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan pasal 283 RBg dan/atau pasal 1865 KUHPerdara tentang beban pembuktian, dimana kepada kedua belah pihak dibebankan pembuktian yang seimbang, kepada Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil gugatannya, sedangkan kepada Tergugat dibebani pula membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya pihak Penggugat mengajukan bukti surat berupa **P-1 s/d P-11** dan 6 (enam) orang saksi yaitu: **Saksi Indra Jaya, Saksi Talkis, Saksi Dedy Diantolani, Saksi Micel Istiqrar, Saksi Cendrawati, dan Saksi Mardamsyah**, sedangkan untuk membuktikan dalil sangkalannya, pihak Tergugat I dan II mengajukan bukti surat berupa **T.1 s/d T.26, kecuali T.5** tidak jadi diajukan, dan 3 (tiga) orang saksi yaitu: **Saksi M. Zaenal AB, Saksi Defridel, dan Saksi Melky Kurniawan Menra**;

Menimbang, bahwa berdasarkan **surat bukti P-1/ T.1**, berupa Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan H. Indra Jaya, SH, Notaris/PPAT di Padang, bahwa antara Tergugat I (Pihak Pertama) dengan Penggugat (Pihak Kedua) telah sepakat untuk bekerjasama dalam bidang pembangunan unit-unit rumah tinggal diatas tanah Sertifikat Hak Milik No. 2727, 2726 dan 1723 yang terletak di Kubu Dalam Parak Karakah tercatat atas nama Asril Naska (Tergugat I), dimana pihak



Tergugat sebagai pemilik tanah (SHM) dan pihak Penggugat selaku pemodal dalam pembangunan unit-unit rumah tinggal tersebut. Ketiga sertifikat tersebut terikat hak tanggungan pada Bank Muamalat Cabang Padang, dan pihak Penggugat akan melunasi hutang Tergugat sebesar Rp860.000.000,00 (delapan ratus enam puluh juta rupiah) yang termasuk dalam penyertaan modal dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Akta Perjanjian Kerjasama ini telah diakui dan tidak dibantah oleh para pihak, dan dibuat oleh dan dihadapan Notaris selaku Pejabat Umum yang berwenang untuk itu, maka walaupun tidak diminta oleh para pihak, Majelis Hakim menilai bahwa Akta Perjanjian Kerjasama ini sah secara formal dan material, oeh karenanya perjanjian kerjasama pembangunan perumahan antara Penggugat dan Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II, dimana Tergugat I sebagai pemilik lahan dan Penggugat sebagai pemodal sah secara hukum;

Menimbang, bahwa dalam pasal 4 Akta perjanjian diatur tentang **Kewajiban pihak Pertama/Tergugat** yaitu:

1. Menyediakan lahan perumahan yang akan dibangun berdasarkan kerjasama ini;
2. Mengurus semua izin-izin yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan perumahan pada kantor instansi yang terkait;
3. Bertanggungjawab serta menjamin sepenuhnya atas keselamatan dan keamanan, gangguan, maupun gugatan dari pihak manapun juga terhadap proses jalannya perumahan tersebut;

Sedangkan yang menjadi **kewajiban pihak Kedua/Penggugat** diatur dalam pasal 5 yaitu:

1. Menetapkan dan menjalankan manajemen usaha pembangunan perumahan.
2. Melakukan dan mengatur pemasaran barang-barang yang dibutuhkan dalam pembangunan unit rumah tersebut dan melampirkan bukti-bukti belanja barang kepada pihak pertama.
3. Melakukan dan mengatur pemasaran perumahan, negosiasi dan transaksi jual beli dengan pihak pembeli sampai dengan serah terima kunci dengan pembeli.
4. Menentukan teknik dan tata cara dalam pengelolaan perumahan.
5. Mengatur serta membuat perencanaan kerja dan seluruh kebijaksanaan yang dibutuhkan guna mendukung kelancaran perumahan.



6. Pihak Kedua bertanggung jawab atas kualitas rumah yang dibangun sesuai dengan klasifikasi rumah yang telah disepakati.

Menimbang, bahwa dalam **Pasal 8** Akte Perjanjian Kerjasama disebutkan bahwa ***“Untuk tahap pertama Pihak Kedua menyetorkan modal sebesar Rp860.000.000,00 (delapan ratus enampuluh juta rupiah) untuk menebus sertifikat pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang, dan sertifikat diserahkan kepada Notaris untuk proses lanjutan”***

Menimbang, bahwa berdasarkan **surat bukti P-6/T.2./T.23**, bahwa pihak Penggugat telah mentransfer uang ke rekening Tergugat I sebesar **Rp 860.000.000,00 (delapan ratus enampuluh juta rupiah)** untuk pelunasan jaminan AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) Tergugat I *pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang, dan diperkuat dengan keterangan Micel Istiqrar*, karyawan bank Muamalat Cabang Padang, yang menerangkan bahwa Endri/suami Penggugat sebagai nasabah bank Muamalat Cabang Padang ada menyetorkan uang sebesar Rp.860.000.000,00 (delapan ratus enam puluh juta rupiah), pada tanggal 31-10-2016 untuk pelunasan Jaminan AYDA An.Asril Naska;

Menimbang, bahwa berdasarkan **surat bukti P-6/T.2./T.23**, dan keterangan saksi **Micel Istiqrar** ternyata bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya sesuai ketentuan pasal 8 Akte Perjanjian Kerjasama yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat I telah memenuhi kewajibannya sesuai yang diatur dalam pasal 8 Akte Perjanjian Kerjasama yaitu menyerahkan ***sertifikat kepada Notaris untuk proses lanjutan:***

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan **Saksi Melky Kurniawan Menra**, karyawan Notaris Indra Jaya, S.H. bahwa sertifikat Hak Milik No. 2727, 2726 dan 1723 telah diserahkan Tergugat I kepada Notaris, dimana pada waktu menyerahkan sertifikat itu ke Notaris ada tanda terima. Saksi Melky yang mengurus proses roya ke BPN didampingi oleh Tergugat I dan Uncu/suami Penggugat, dan proses roya telah selesai (vide bukti **T.4, T.4.1, dan T.4.2**);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawaban Tentang Pokok Perkara angka 3.3, menyatakan bahwa: *“..... untuk melaksanakan kewajiban Tergugat sesuai Pasal 4 ayat 2 Akta Perjanjian No.153, pada Februari 2017 Tergugat*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengambil sertifikat “*Hak Milik 2727*”, “*Hak Milik 2726*”, dan “*Hak Milik 1723*” pada Notaris Indra Jaya, S.H., untuk mengurus semua izin-izin yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan pembangunan Perumahan pada kantor instansi terkait”

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 6** Akte Perjanjian Kerjasama yang menyatakan bahwa : “*dalam masa kerjasama sampai dengan penjualan, sertifikat tidak bisa diambil oleh salah satu pihak saja, ..... dst* , Hal mana berarti bahwa walaupun Tergugat mengambil sertifikat dari kantor Notaris dalam rangka untuk melaksanakan kewajiban Tergugat, namun Tergugat I harus memberi tahu pihak Penggugat untuk melakukan pengurusan pemecahan sertifikat dan pengurusan izin-izin yang diperlukan.

Tentang pengertian “**proses lanjutan**” yang menurut Tergugat adalah Proses Roya ke Badan Pertanahan Nasional Kota Padang, menurut Majelis, “proses lanjutan” itu tidak hanya sebatas untuk proses “Roya” saja, akan tetapi termasuk juga dalam hal pemecahan sertifikat dan pengurusan izin-izin terkait pembangunan perumahan tersebut. Jadi untuk keamanan dan kelancaran proses kerjasama, sertifikat diletakkan di Kantor Notaris, apabila Tergugat I melakukan pengurusan pemecahan sertifikat dan pengurusan izin-izin, Tergugat I dapat mengambil sertifikat tersebut di Kantor Notaris dengan setahu dan seizin Notaris dan pihak Penggugat, dan apabila telah selesai pengurusan, Tergugat harus mengembalikan sertifikat tersebut ke Kantor Notaris;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban Tergugat I tersebut ternyata bahwa Tergugat I telah mengambil sertifikat tanah untuk mengurus izin-izin yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan pembangunan Perumahan dari kantor Notaris sejak bulan Februari 2017, namun ternyata sampai dengan adanya perkara ini, izin-izin tersebut tidak/belum selesai diurus oleh Tergugat, padahal Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah syarat utama yang harus ada dalam melakukan pembangunan perumahan, Hal mana dikuatkan dengan keterangan saksi 2 Penggugat **Talkis** menerangkan bahwa saksi sebagai kepala tukang yang dipercaya Penggugat untuk melakukan pembangunan perumahan tersebut, tetapi harus menunggu IMB dulu, setelah ada IMB baru bisa membangun perumahan tersebut, namun sampai hari ini belum ada IMB untuk pembangunan perumahan tersebut, sehingga saksi tidak bisa melakukan pembangunan perumahan tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengambil sertifikat tanah yang

Halaman 58 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

### 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)



menjadi objek perjanjian pada Notaris Indra Jaya, S.H. untuk keperluan mengurus izin-izin pembangunan Perumahan sejak pada Februari 2017, namun ternyata izin-izin tersebut tidak/belum selesai diurus oleh Tergugat I, yang ada baru Keterangan Rencana Kota - Peruntukan Ruang Kota (KRK-PRK) (bukti T.15) Sertifikat Hak Milik No. 2727 yang ditetapkan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Padang tanggal 23 Juli 2020, berdasarkan permohonan Tergugat I tanggal 17 Juli 2020, sedangkan untuk Sertifikat Hak Milik No. 2726 dan 1723 belum ada KRK-PRK;

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan bahwa pada bulan Mei tahun 2017 Tergugat telah menyelesaikan pemecahan sertifikat hak milik 2726 menjadi SHM 4860, dan 4861 dengan tujuan agar Penggugat melaksanakan kewajibannya untuk membangun Unit-unit Rumah Tinggal (Perumahan) sesuai Perjanjian Kerjasama Nomor 153.

Terhadap pernyataan Tergugat I ini Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk membangun perumahan, yang diperlukan bukan hanya pemecahan sertifikat, melainkan harus ada IMB sebagai syarat utama untuk membangun perumahan, oleh karenanya walaupun sertifikat sudah dipecah, kalau belum ada IMB belum bisa dilakukan pembangunan perumahan;

Menimbang bahwa, dengan terkendalanya/belum selesainya pengurusan IMB oleh Tergugat I, semestinya Tergugat I mengembalikan sertifikat kepada Notaris, namun Tergugat I tidak mengembalikan sertifikat tersebut kepada Notaris dan belakangan diketahui Tergugat I menjual sebagian dari tanah objek perjanjian kepada orang lain, sebagaimana bukti P-5 dan keterangan saksi Dedi Diantolani;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat membantah surat bukti P-5 dengan mengajukan surat bukti T.19, berupa Surat Pernyataan dari Keluarga Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I dan keluarga besar telah mendatangi Penggugat bahwa dibutuhkan uang untuk finalisasi KRK, IMB dan pemecahan sertifikat, akan tetapi Penggugat keberatan, sehingga Tergugat memutuskan untuk menjual 2 kapling tanah untuk biaya pengurusan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam surat bukti T.19 tersebut dinyatakan bahwa pihak Tergugat mendatangi Penggugat tanggal 24 Agustus 2020, sementara berdasarkan surat bukti P-5, jual beli antara Tergugat I dengan pihak ketiga (Dedi Diantolani) terjadi tanggal 18 Agustus 2020, yang berarti bahwa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada saat Tergugat I mendatangi Penggugat, sudah terjadi jual beli atas sebagian objek perjanjian ;

Menimbang, bahwa surat bukti T.19 adalah berupa Surat Pernyataan, dimana menurut Putusan Mahkamah Agung No. 3901 K/Pdt/1985, Tanggal 29 Nopember 1988, menyatakan bahwa “Surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat dipersamakan dengan kesaksian), oleh karenanya maka surat bukti ini dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan diatas ternyata bahwa pihak Tergugat belum menyelesaikan pengurusan IMB untuk keperluan pembangunan perumahan, dan Tergugat tidak menyerahkan kembali sertifikat kepada Notaris sesuai yang diperjanjikan dan Tergugat I menjual sebagian dari objek yang diperjanjikan tanpa setahu Penggugat, dan Tergugat telah diberi peringatan secara tertulis oleh Penggugat (somasi) (bukti P-7) untuk melakukan kewajibannya sesuai ketentuan pasal 1238 KUHPerdara, sehingga dengan demikian, maka terbukti bahwa Tergugat telah wanprestasi;

Menimbang, bahwa tentang dalil Tergugat bahwa Penggugat membangun Rumah Toko (Ruko) yang saat ini dikenal dengan “**Hedona Mart**” diatas sertifikat “Hak Milik 2727” seluas 200 M<sup>2</sup>. Pembangunan Ruko tersebut tidak ada diatur atau disepakati dalam perjanjian Kerjasama Nomor 153. Ruko tersebut dikuasai dan dikelola oleh Penggugat, hasil dari pengelolaan Ruko tersebut tidak pernah diperhitungkan ataupun dibagi dengan Tergugat; Oleh karena maka perbuatan Penggugat tersebut adalah merupakan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*);

Menimbang, bahwa pasal 9 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 menyatakan; “bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor; 2727/Kubu Dalam Parak Karakah, Surat Ukur Nomor ; 01990/2008, tanggal 29 Agustus 2009, luas: 515 M<sup>2</sup>, yang terletak di Provinsi Sumatera Barat, Kota Padang, Kecamatan Padang Timur, Kelurahan Kubu Dalam Parak Karakah akan dipecah menjadi 5 (lima) kapling, 2 (dua) kapling akan Langsung dibalik namakan keatas nama Pihak Kedua sesuai dengan yang ditunjuk oleh pihak Kedua”.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan **Saksi Talkis**, bahwa Swalayan Hedona dibangun oleh Penggugat karena tanahnya atas nama Penggugat, pembangunan Swalayan Hedona itu ada IMB nya, yang mengurus

Halaman 60 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

#### 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

IMB pembangunan Swalayan Hedona adalah Tergugat I, tetapi biayanya dari Penggugat, dimana Tergugat I dua kali meminta uang kepada Penggugat untuk biaya pengurusan IMB pembangunan Swalayan Hedona tersebut, yang pertama sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan yang kedua sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), jadi keseluruhannya sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Saksi kerja disana selama satu tahun, selama saksi bekerja disana tidak ada sama sekali protes/keberatan dari Tergugat I terhadap apa yang dibangun oleh Penggugat. Swalayan Hedona lebih dahulu dibangun dari pada pondasi dan pagar, setelah berjalan dua minggu dibangun mini market Hedona, baru pesantren yang ada dibelakang dibongkar, dan setelah itu baru dibuat pondasi kapling dan pagar bersamaan dengan pembangunan Swalayan Hedona. Tergugat I tidak keberatan ketika Swalayan Hedona itu dibangun lebih dahulu dari pada pembangunan di belakang;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan **saksi Talkis** tersebut, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 9 Perjanjian Kerjasama, dimana sudah diperjanjikan kalau Sertifikat Hak Milik Nomor 2727 akan dipecah menjadi 5 (lima) kapling, dan 2 (dua) kapling langsung dibaliknamakan ke atas nama Penggugat, maka oleh karena hal tersebut telah diperjanjikan sebelumnya antara penggugat dan Tergugat I, sesuai ketentuan **pasal 1338 ayat (1) KUHP** **Perdata yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"**, oleh karenanya perbuatan Penggugat membangun Ruko diatas tanah yang telah diperuntukkan kepadanya tersebut bukanlah merupakan perbuatan wanprestasi.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah dipertimbangkan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya sesuai ketentuan pasal 8 Akte Perjanjian Kerjasama No. 153, sedangkan kewajiban Penggugat berikutnya yang diatur dalam pasal 5 baru dapat dilaksanakan apabila Tergugat I telah melakukan kewajibannya sesuai pasal 4 Perjanjian Kerjasama;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, sementara pihak Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang bahwa, tentang surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi Penggugat dan Tergugat selain dari yang telah diuraikan diatas,

Halaman 61 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

#### 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)



sepanjang tidak berkaitan langsung dengan masalah pokok perkara tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat telah terbukti, maka selanjutnya akan dipertimbangkan dalil petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

- **Petitum 1** : Mengabulkan dan menerima seluruh gugatan Penggugat.,  
Akan dipertimbangkan terakhir setelah semua petitum dipertimbangkan;

- **Petitum 2 dan 7** : Menyatakan Penggugat telah mengalami kerugian untuk pelunasan hutang Tergugat I kepada Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang sebesar **Rp 860.000.000,00** (*Delapan ratus enam puluh juta rupiah*) dan menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian tersebut kepada Penggugat

Bahwa berdasarkan **surat bukti P-6/T.2./T.23**, dan keterangan saksi **Micel Istiqrar** sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka petitum ini dapat dikabulkan;

- **Petitum 3 dan 8** : Menyatakan Penggugat juga mengalami kerugian berupa: Sewa alat berat escavator untuk merobohkan bekas bangunan pesantren, pembelian bahan bangunan dan timbunan untuk pembersihan lahan dan upah tukang untuk membuat pondasi dan pagar, dan dan menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian tersebut kepada Penggugat

Bahwa berdasarkan surat bukti yang diajukan Penggugat dan keterangan saksi Talkis dapat dikabulkan dengan perincian:

➤ Sewa alat berat escavator (bukti P-8),	Rp 25.000.000,00
➤ Pembelian bahan bangunan (bukti P-9),	Rp. 6.500.000,00
➤ Pembelian timbunan sejumlah (P-10)	Rp. 29.800.000,00
➤ Upah tukang membuat pondasi dan pagar,(P-11),	<u>Rp 36.000.000,00</u>
Jumlah total:	= Rp.97.300.000,00

- **Petitum 4 dan 9**: dapat dikabulkan dengan perhitungan Rp 860.000.000,00 + Rp.97.300.000,00 = Rp.957.300.000 x 12% pertahun x 4 tahun = **Rp 459.504.000,00** (*Empat ratus lima puluh sembilan juta lima ratus empat ribu rupiah*,



**Jumlah Kerugian Materiel = Rp 957.300.000 + Rp 459.504.000 = Rp 1.416.804.000,00** (Satu milyar empat ratus enam belas juta delapan ratus empat ribu rupiah).

- **Petitum 5 dan 10** : tentang kerugian moriel, oleh karena tidak ada pembuktian untuk itu, maka petitum ini dinyatakan ditolak;

- **Petitum 6**: Tentang perbuatan Tergugat I telah **Ingkar Janji (Wanprestasi)**, yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat.

Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana terurai diatas, petitum ini dapat dikabulkan;

- **Petitum 11**: tentang uang paksa (*dwangsom*);

Bahwa sesuai ketentuan pasal 606 a BRv, *dwangsoom* untuk tuntutan pembayaran sejumlah uang tidak diperbolehkan, oleh karenanya petitum ini tidak dapat dikabulkan dan dinyatakan ditolak;

- **Petitum 12** : Menyatakan sah, kuat, dan berharga **Sita Jaminan/Sita Tahan (Conservatoir Beslaag)** terhadap tanah *Sertifikat Hak Milik No: 1723, yang telah dirubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 1355, Sertifikat Hak Milik No: 2726 yang telah dipisah menjadi Sertifikat Hak Milik No: 4860 dan Sertifikat Hak Milik No: 4861, dan Sertifikat Hak Milik No. 2727 yang telah dipecah menjadi 3 (tiga) sertifikat yang saat ini masih dalam proses pengurusan di kantor Turut Tergugat.*

Bahwa berdasarkan penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang tanggal 13 Juli 2021 No. 188/Pen.Pdt.G/2020/PN Pdg, terhadap tanah-tanah tersebut telah diletakkan Sita Jaminan pada tanggal 27 Juli 2021, dan oleh karena telah terpenuhinya syarat untuk diletakkan sita jaminan maka sita jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga, dan oleh karena tidak terdapat hal-hal yang menyebabkan sita tersebut harus diangkat, maka sita tersebut tetap dipertahankan;

- **Petitum 13** : Menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas nama Penggugat, atas Sertifikat-sertifikat Tergugat I yang telah Penggugat tebus dari Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang, tertulis atas nama Tergugat I, yang seharusnya diserahkan Tergugat I kepada Notaris, sampai saat ini masih berada pada Tergugat I, dan mengizinkan Penggugat untuk menjual, menetapkan harga sendiri dan melaksanakan transaksi jual beli dengan pihak lain, kemudian uangnya dipergunakan untuk



sekedar mengembalikan/mengganti sebesar kerugian-kerugian yang Penggugat derita, sebagaimana Penggugat uraikan di atas.

Terhadap hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I bukanlah perjanjian jual beli tanah, ataupun bentuk perjanjian lain yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah tersebut dari Tergugat I kepada Penggugat, namun adalah hubungan kerjasama pembangunan perumahan, dimana tanah Sertifikat Hak Milik No: 1723, Sertifikat Hak Milik No: 2726 dan Sertifikat Hak Milik No.2727 sebagai objek tanah yang diperjanjikan. Penggugat sudah menyetorkan modal awal, namun perjanjian ini tidak terlaksana. Terhadap objek perjanjian sudah dilakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag), maka dalam hal ini berlaku **jaminan umum** sebagaimana diatur dalam **Pasal 1131 KUHPerdara** yang menyatakan: "**semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan**", jadi untuk menjamin pengembalian uangnya tidak harus ada sertifikat pengganti atas nama Penggugat, oleh karenanya petitum ini dinyatakan ditolak;

- **Petitum 14** : Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat menjalankan putusan dalam perkara a quo.

Bahwa oleh karena Turut Tergugat adalah sebagai pihak-pihak yang ikut dilibatkan dalam perkara aquo, maka petitum ini dapat dikabulkan;

- **Petitum 15**: Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (**uit voerbaar bij voorraad**) meskipun ada perlawanan *verzet*, banding, dan kasasi.

Bahwa oleh karena tidak terpenuhi syarat-syarat untuk penjatuhan putusan serta merta sebagaimana ditentukan dalam pasal 191 ayat (1) RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001 serta Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan, maka petitum ini tidak dapat dikabulkan dan dinyatakan ditolak;

- **Petitum 16** : Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena dalam perkara ini ada gugatan Rekonpensi, maka tentang tentang pembebanan biaya perkara akan dipertimbangkan setelah gugatan Rekonpensi dipertimbangkan;

- **Petitum 1:** oleh karena petitum gugatan Penggugat ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak, maka pada petitum 1 akan dinyatakan: "Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian";

## **DALAM REKONPENSI:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi Penggugat rekonpensi adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi tersebut, Tergugat Rekonpensi mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak gugatan rekonpsi Penggugat Rekonpensi karena sudah merupakan pengulangan-pengulangan yang terurai pada bagian Konpensi. Bahwa menurut Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensilah yang melakukan perbuatan ingkar janji yang menimbulkan kerugian-kerugian terhadap Tergugat Rekonpensi.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Rekonpensinya Penggugat Rekonpensi mengajukan alat bukti sama dengan alat bukti yang diajukan dalam perkara Konpensi, sementara untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat Rekonpensi juga mengajukan alat bukti sama dengan alat bukti yang diajukan dalam perkara Konpensi;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi tersebut telah dipertimbangkan dalam perkara kopensi, yang secara mutatis mutandis diambil alih dan dijadikan pertimbangan dalam perkara rekonpensi ini;

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam perkara Konpensi, bahwa perbuatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi membangun Ruko diatas tanah Sertifikat hak Milik No. 2727 bukanlah merupakan perbuatan wanprestasi, maka dengan demikian dalil-dalil gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak terbukti;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi tidak terbukti, maka petitum gugatan rekonpensi tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan dipertimbangkan lagi dan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpeni dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan Penggugat Rekonsensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Tergugat Konpeni/ Penggugat Rekonsensi berada di pihak yang kalah, oleh karena itu sesuai ketentuan pasal 192 (1) RBg, Tergugat Konpeni/ Penggugat Rekonsensi akan dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul, yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat ketentuan Pasal 1238 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 157 RBg, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### I. DALAM KONPENSI

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Penggugat telah mengalami kerugian untuk pelunasan hutang Tergugat I kepada Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang sebesar **Rp 860.000.000,00** (*Delapan ratus enam puluh juta rupiah*).
3. Menyatakan Penggugat juga mengalami kerugian berupa:
  - Sewa alat berat escavator untuk merobohkan bekas bangunan pesantren sebesar **Rp 25.000.000,00** (*duapuluh lima juta rupiah*).
  - Pembelian bahan bangunan **Rp.6.500.000,00** dan timbunan untuk pembersihan lahan sebesar **Rp. 29.800.000,00** jumlah = **Rp 36.300.000,00** (*Tiga puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah*).
  - Upah tukang untuk membuat pondasi dan pagar sekeliling lahan yang menjadi objek kerjasama sebesar **Rp 36.000.000,00** (*Tigapuluh enam juta rupiah*).

Halaman 66 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg

#### 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

Jumlah; Rp 860.000.000 + Rp 25.000.000 + Rp 36.300.000 + Rp 36.000.000 = **Rp 957.300.000,00** (*Sembilan ratus lima puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah*).

4. Menyatakan Penggugat juga mengalami kerugian untuk membayar bunga uang sesuai dengan ketentuan bunga bank yang telah Penggugat keluarkan sebesar **Rp.957.300.000 x 12% pertahun x 4 tahun = Rp 459.504.000,00** (*Empat ratus lima puluh sembilan juta lima ratus empat ribu rupiah*,

Jumlah Kerugian Materiel = Rp 957.300.000 + Rp 459.504.000 = **Rp 1.416.804.000,00** (*Satu milyar empat ratus enam belas juta delapan ratus empat ribu rupiah*).

5. Menyatakan tindakan Tergugat I yang tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana disyaratkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 153 tanggal 27 Oktober 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan Indra Jaya, SH, Notaris di Padang merupakan **Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)**, yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat.

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat 2 secara tanggung renteng membayar kerugian materiel kepada Penggugat berupa uang, untuk pelunasan hutang Tergugat I kepada Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang sebesar **Rp 860.000.000,00** (*Delapan ratus enam puluh juta rupiah*).

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat 2 secara tanggung renteng membayar kerugian kepada Penggugat berupa:

- Sewa alat berat escavator untuk merobohkan bekas bangunan pesantren sebesar **Rp 25.000.000,00** (*duapuluh lima juta rupiah*).
- Pembelian bahan bangunan **Rp.6.500.000,00** dan timbunan untuk pembersihan lahan sebesar **Rp. 29.800.000,00** jumlah = **Rp 36.300.000,00** (*Tiga puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah*).
- Upah tukang untuk membuat pondasi dan pagar sekeliling lahan yang menjadi objek kerjasama sebesar **Rp 36.000.000,00** (*Tigapuluh enam juta rupiah*).

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat 2 secara tanggung renteng membayar bunga uang Penggugat sesuai dengan ketentuan bank sebesar **Rp.957.300.000 x 12% pertahun x 4 tahun =**

Halaman 67 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg



**Rp 459.504.000,00 (Empat ratus lima puluh sembilan juta lima ratus empat ribu rupiah,**

9. Menyatakan sah, kuat, dan berharga **Sita Jaminan/Sita Tahan (Conservatoir Beslaag)** terhadap tanah:

- *Sertifikat Hak Milik Nomor: 1723/Kubu Dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor: 00943/2004 tanggal 07 Desember 2004 Luas: 1.277 M2 yang telah dirubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1355.*
- *Sertifikat Hak Milik Nomor: 2726/Kubu Dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor: 01989/2008 tanggal 29 Agustus 2009 Luas: 373 M2 yang telah dipisah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 4860 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4861.*
- *Sertifikat Hak Milik Nomor: 2727/Kubu Dalam Parak Karakah Akta Ukur Nomor: 01990/2008 tanggal 29 Agustus 2009 Luas: 515 M2 yang dipecah menjadi 3 (tiga) sertifikat yang saat ini masih dalam proses pengurusan di kantor **Turut Tergugat**.*

10. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat menjalankan putusan dalam perkara a quo.

**DALAM REKONPENSI:**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:**

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.4.890.000,00 (empat juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang, pada hari Senin tanggal 2 Agustus 2021, oleh kami, Yuzaida, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Yose Ana Roslinda, S.H.,M.H. dan Rinaldi Triandiko, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Padang Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg tanggal 21 Desember 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 18 Agustus 2021 diucapkan dalam persidangan

Halaman 68 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2020/PN Pdg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu M. Yusuf, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim kepada para pihak secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yose Ana Roslinda, S.H.,M.H.

Yuzaida, S.H.,M.H.

Rinaldi Triandiko, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

M. Yusuf, S.H.

### Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp	30.000,00
2. ATK .....	:	Rp	70.000,00
3. Panggilan .....	:	Rp	1.500.000,00
4. PNBP .....	:	Rp	50.000,00
5. Pemeriksaan Setempat .....	:	Rp	700.000,00
6. Sita Jaminan .....	:	Rp	2.500.000,00
7. Materai .....	:	Rp	20.000,00
8. Redaksi .....	:	Rp	20.000,00
Jumlah	:	Rp	4.890.000,00

(empat juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah)